

VD_GERICHTE PT19.004189 vom 27. September 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-09-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT19.004189

FR: VD_GERICHTE PT19.004189 du 27 septembre 2024

IT: VD_GERICHTE PT19.004189 del 27 settembre 2024

Erwägungen

E. 1

a) A une date inconnue, une propriété par étage de huit lots a été constituée sur la parcelle de base [...] de la Commune [...] (ci-après : « la H. _____ » ou « la PPE »). L'intimée [...], société anonyme sise à [...] et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud depuis le 25 mars 1988, est l'administrateur de la H. _____. Son but est ainsi libellé : « gérance et vente d'immeubles, administration de copropriétés, promotion immobilière ».

- 4 - b) L'appelant F. _____, architecte, est domicilié à [...]. Il était propriétaire du lot n° 5 de la H. _____ jusqu'au 25 août 2017. L'appelant D. _____, domicilié à [...], est président avec signature individuelle du conseil d'administration de l'appelante Y. _____ (anciennement : [...]). Cette société anonyme, sise à [...] et inscrite au registre du commerce du canton du Valais depuis le 19 septembre 2012, a pour but « la promotion, construction, conseil, achat, vente, courtage et toute activité dans le domaine de l'immobilier ; conseil en aménagement intérieur et extérieur ; prise de participations dans toutes entreprises commerciales, financières, mobilières et immobilières ». [...], épouse de l'appelant D. _____, est membre et secrétaire avec signature individuelle du conseil d'administration de l'appelante Y. _____.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile 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 précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit 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).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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

- 18 - échéant appliquer le droit d'office, conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). 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 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel). 3.

E. 2

Les huit lots de la H. _____ sont la propriété des personnes suivantes : Lots Copropriétaires d'étages 1 et 2 [...]

E. 3

[...]. Son lot représente 95/1000 de la PPE.

E. 3.1

Les appelants reprochent au tribunal d'avoir violé l'art. 59 al. 2 let. b CPC en entrant en matière sur la demande, alors que celle-ci aurait été formée, non pas en faveur de X. _____ et de C. _____, mais en faveur des copropriétaires eux-mêmes et de C. _____, et que les propriétaires d'étage n'étaient pas au bénéfice d'une autorisation de procéder.

E. 3.2.1

Bien que l'art. 59 CPC – et notamment l'art. 59 al. 2 let. b CPC, qui concerne la compétence – ne le précise pas, l'existence d'une autorisation de procéder est une condition de recevabilité dans toutes les causes qui ne sont pas dispensées de tentative préalable de conciliation (ATF 139 III 273 consid. 2.1). Lorsque la demande ne reprend pas la désignation de la partie figurant dans l'autorisation de procéder, le tribunal doit vérifier que l'objet du litige et les parties demeurent les mêmes (TF 4A_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1 in fine) ; sont

- 19 - réservées les modifications admissibles (TF 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.3). La désignation inexacte d'une partie – que ce soit de son nom ou de son siège – ne vise que l'inexactitude purement formelle qui affecte sa capacité d'être partie. Aussi bien en procédure civile qu'en matière de poursuite pour dettes, la désignation d'une partie qui est entachée d'une inexactitude purement formelle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur son identité, notamment lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (TF 4A_116/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.5.1 non publié in ATF 141 III 539 ; ATF 114 II 335 consid. 3 ; 131 I 57 consid. 2.2 ; en matière de poursuite pour dettes, cf. ATF 120 III 11 consid. 1 b ; 114 III 62 consid. la). Si le défaut ne peut pas être réparé, la demande doit être déclarée irrecevable. La substitution de partie, c'est-à-dire un changement des parties au procès, ne peut avoir lieu qu'avec le consentement de la partie adverse (art. 83 al. 4, 1^{ère} phrase CPC), sous réserve du cas de l'aliénation de l'objet du litige (art. 83 al. 1 CPC) et des dispositions spéciales prévoyant une succession légale (art. 83 al. 4, 2^e phrase CPC).

E. 3.2.2

Lorsqu'une demande est formée par une personne physique ou dirigée contre une telle personne, elle doit indiquer les nom (au sens strict des art. 29 ss CC) et adresse de cette personne (cf. Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2^e éd., Bâle 2019, n. 7 ad art. 221, p. 960). La communauté des copropriétaires d'étage n'a

pas la personnalité juridique. Aux termes de l'art. 712l CC, cependant, la communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation (al. 1) ; elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre ou être poursuivie (al. 2). Le nom, au sens de l'art. 712l CC, est une désignation particulière, qui n'est ni un nom au sens des art. 29 ss CC, ni une raison sociale au sens des art. 944 ss CO (cf. Wermelinger, Das

- 20 - Stockwerkeigentum, 3e éd. 2023, n. 94 ad art. 712l). Il n'existe pas de règle obligeant les communautés de copropriétaires à former leur « nom » d'une manière déterminée.

E. 3.3

En l'espèce, l'autorisation de procéder délivrée le 14 novembre 2018 désigne les demanderesses (intimées) comme étant « [...] » et « C._____ ». Sur la première page de la demande du 18 janvier 2019, les parties demanderesses (intimées) sont désignées de la même manière. Certes, dans le libellé de sa conclusion, le rédacteur de la demande a ajouté, après l'indication de [...] et de son adresse, les termes « soit de ses copropriétaires ». Mais, ni en page 1 de la demande, ni dans les conclusions, le rédacteur de la demande n'a indiqué les noms des copropriétaires, ce qui aurait manifestement été le cas si l'auteur de la demande avait voulu faire des copropriétaires des parties à la procédure. En outre, la demande était formée au nom de « H._____ », désignation qui convient à la communauté et non aux copropriétaires eux-mêmes. Ainsi, l'adjonction, dans la conclusion, des termes « soit de ses copropriétaires » est une erreur manifeste. Partant, la désignation de la demanderesse 1 en procédure pouvait être rectifiée comme les intimées l'ont fait dans leur réplique. Le grief doit être rejeté. Au demeurant, les appelants n'articulent aucun grief contre les constatations des premiers juges (jugement attaqué, p. 78 in fine) selon lesquelles leur conseil avait fort bien compris, ainsi que le montrait un courrier qu'il avait adressé au conseil des intimées le 20 décembre 2017, que les personnes ou entités qui élevaient des prétentions étaient les intimées, et non les copropriétaires personnellement. 4.

E. 4

[...]

E. 4.1

Ensuite, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir violé l'art. 58 al. 1 CPC, soit la maxime de disposition, en les condamnant à payer 97'702 fr. 15, plus intérêt, à [...], seule, alors que la demande, formée par H._____ et C._____, tendait à faire condamner les appelants à payer 254'208 fr. 95 à H._____ et C._____ en tant que créancières solidaires.

- 21 - À l'appui de ce grief, les appelants développent une argumentation tortueuse et confuse.

E. 4.2

Les appelants soulignent que les deux intimées n'ont pas signé ensemble de contrat avec eux et qu'elles ne pouvaient dès lors pas être reconnues leurs créancières solidaires. Ce faisant, les appelants ne soulèvent pas un grief contre le jugement attaqué, puisque les premiers juges ont précisément nié que les intimées étaient créancières solidaires des appelants.

E. 4.3

Les appelants invoquent en outre l'opinion suivante de Bohnet (Bohnet, Les conclusions en procédure civile, Articulation et chiffrage, in Bohnet/Dupont [dir.], Les conclusions en procédures civile et pénale, Bâle 2021, p. 20) : « Une partie peut valablement prendre une conclusion visant à faire condamner deux défendeurs à titre solidaire pour un certain montant. Cependant, si le tribunal parvient à la conclusion que ceux-ci ne sont pas des débiteurs solidaires, il ne peut pas à notre sens procéder à une répartition quelconque, au risque sinon de statuer *ultra petita*, une condamnation solidaire laissant entière la question de la répartition interne. A priori, la conclusion doit être déclarée irrecevable (et non mal fondée) dans ce cas, le montant prétendu n'étant pas suffisamment déterminé, dans le sens de la jurisprudence en matière de conclusions non chiffrées par exemple. » La Cour de céans ne partage pas cet avis. Conformément à l'art. 143 al. 1 CO, il y a solidarité (passive) entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit tenu pour le tout. Dans ce cas, selon l'art. 144 al. 1 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation. Conformément à l'art. 150 al. 1 CO, il y a solidarité (active) entre plusieurs créanciers lorsque le débiteur déclare conférer à chacun d'eux le droit de demander le paiement intégral de la créance et lorsque cette solidarité est prévue par la loi.

- 22 - C'est au regard de ces notions de droit matériel qu'il convient d'interpréter les conclusions prises en procédure. Ainsi, lorsqu'une partie demanderesse prend des conclusions, chiffrées, tendant à ce que plusieurs défendeurs soient condamnés solidairement entre eux à lui payer une certaine somme d'argent, elle demande que soit rendu un jugement contraignant chacun d'eux (défendeurs) à lui payer le tout. Certes, dans la phase d'exécution, chacun des défendeurs aura la faculté de se prévaloir des paiements éventuellement opérés par les autres après le jugement (cf. art. 147 al. 1 CO) ; mais au moment du jugement, chacun des défendeurs se trouve condamné pour le tout (cf. art. 144 al. 1 CO). Les rapports internes entre les défendeurs – notamment les recours – ne sont pas l'affaire du demandeur et doivent, le cas échéant, faire l'objet de conclusions entre les défendeurs. Il s'ensuit que, si une partie demanderesse a pris des conclusions tendant à faire condamner solidairement plusieurs défendeurs à lui payer une certaine somme d'argent, le tribunal ne statue pas *ultra petita* en ne condamnant qu'un seul de ces défendeurs à payer le tout. Il ne statue pas davantage *ultra petita* s'il condamne un seul défendeur à lui payer une partie de la somme réclamée. De même, lorsque des demandeurs Consorts prennent des conclusions, chiffrées, tendant à ce qu'un défendeur soit condamné à leur payer une certaine somme d'argent en tant que créanciers solidaires, ils demandent que soit rendu un jugement qui permette à chacun d'eux d'obtenir du défendeur le paiement du tout. Certes, dans la phase d'exécution, le défendeur aura la faculté de se prévaloir, à l'égard de chacun des demandeurs, des paiements qu'il aura opérés en faveur de l'autre ou des autres après le jugement (cf. art. 150 al. 2 CO) ; mais au moment du jugement, chacun des demandeurs est fondé à poursuivre le défendeur pour le tout (cf. art. 150 al. 1 CO). Il s'ensuit que, si deux ou plusieurs demandeurs Consorts ont pris des conclusions tendant à faire condamner un défendeur à leur payer une certaine somme d'argent en tant que créanciers solidaires, le tribunal ne statue pas *ultra petita* en condamnant le défendeur à payer le tout à un seul des deux demandeurs.

- 23 - Il ne statue pas davantage *ultra petita* s'il condamne le défendeur à payer une partie de la somme réclamée à un seul des demandeurs. Le Tribunal fédéral s'est du reste déjà exprimé en ce sens avant l'entrée en vigueur du CPC (cf. TF 4P.284/2006 du 19 janvier

2007, consid. 3).

E. 4.4

Les appelants soutiennent ensuite qu'il n'y aurait pas identité de prétentions entre la conclusion prise par les intimées ensemble tendant au versement d'une somme d'argent en leur faveur en qualité de créancières solidaires et le dispositif de la décision entreprise qui astreint les appelants à payer une partie de la somme réclamée à la seule C._____. Ils semblent ainsi suggérer que les premiers juges auraient alloué un aliud à l'une des parties intimées. Il y a identité de prétention, au sens procédural, s'il y a identité d'objet au sens large (c'est-à-dire identité de conglomerat de faits à la base de la demande et identité d'objet au sens étroit) et identité de parties (cf. Bohnet, CR CPC, n. 125 ss ad art. 59 p. 205 ss). Au regard de l'art. 58 al. 1 CPC, il n'est pas nécessaire, pour que le tribunal puisse faire droit à la demande, que la prétention de la partie demanderesse soit identique à la prétention allouée, sans quoi le tribunal ne pourrait qu'admettre intégralement la demande ou la rejeter ; il suffit que la prétention reconnue fondée par le tribunal soit comprise, contenue, dans celle que la partie demanderesse a exercée par sa demande, une admission partielle étant possible. Suivre la thèse des appelants reviendrait à nier que la prétention de H._____ et C._____ en paiement par les appelants de 254'208 fr. 95 plus intérêts contient la prétention de C._____ en paiement par les appelants de 97'702 fr. 15 plus intérêts, prétention admise par le tribunal. Cela aurait pour conséquence de débouter H._____ et C._____ de leur demande au motif qu'elles ne sont pas créancières solidaires. Or, l'autorité de la chose jugée attachée au jugement ainsi rendu n'empêcherait pas C._____ d'intenter, seule, une

- 24 - nouvelle action contre les appelants, puisque la prétention qui serait l'objet de ce deuxième procès ne serait pas, à suivre la thèse des appelants, comprise dans celle jugée. Ce jugement rejetant la demande n'empêcherait pas non plus H._____, dont la qualité de créancière a été complètement niée, d'intenter seule une nouvelle action aux appelants puisque la prétention objet de son nouveau procès ne serait pas, à suivre la thèse des appelants, comprise dans celle jugée. Un tel résultat est manifestement inacceptable et démontre que les notions sur lesquelles les appelants fondent leur grief sont erronées. Le tribunal qui condamne un seul des défendeurs attraités comme débiteurs solidaires, ou qui alloue le montant litigieux à un seul des demandeurs consorts qui avaient agi comme créanciers solidaires, n'alloue pas un aliud, mais un minus. Dans le cas présent, le tribunal n'a dès lors pas violé l'art. 58 al. 1 CPC en condamnant les appelants à payer 97'702 fr. 15, plus intérêt, à la seule C._____, alors même que la demande, formée par H._____ et C._____, tendait à faire condamner les appelants à payer 254'208 fr. 95 à H._____ et C._____ en tant que créancières solidaires. Le grief doit être rejeté.

E. 4.5

Les appelants se plaignent encore d'une violation de l'art. 368 CO.

E. 4.5.1

D'abord, ils soutiennent que C._____ ne serait pas titulaire de la créance en remboursement des honoraires de V._____, au motif que les actes de cession signés par les copropriétaires de lot en faveur de la régie porteraient exclusivement sur les droits de garantie, au sens de l'art. 368 al. 2, 1ère phrase, CO, et ne couvriraient dès lors pas le droit cumulatif et indépendant de demander réparation du dommage causé, au sens de l'art. 368 al. 2, 2e phrase, CO. Ils invoquent un passage de la thèse de Nussbaumer, selon lequel la

cession d'un seul des droits alternatifs (en réduction du prix ou en réparation) n'emporte en principe pas la cession du droit cumulatif aux dommages-intérêts, si cette cession n'est pas prévue expressément (Nussbaumer, La cession des droits de garantie, 2015, p. 308 s.)

- 25 - Les intimées contestent le grief, en faisant valoir que les actes de cession portent sur l'ensemble des droits liés aux défauts. Comme le précise expressément l'auteur cité par les appelants, la cession est traditionnellement considérée comme restreinte au droit de garantie stricto sensu, si elle porte sur un seul des droits alternatifs (Nussbaumer, *ibid.*). Dans le cas présent, les actes de cession signés par les copropriétaires ne sont pas limités à un seul des droits alternatifs ; ils portent sur « les droits [des cédants] contre les appelants solidairement entre eux, à raison des défauts qui affectent les parties communes [...] ». Il n'y a aucun doute qu'en déclarant céder « les droits » découlant pour eux des défauts, les cédants avaient la volonté réelle de céder, et qu'en recevant cette déclaration la cessionnaire avait la volonté réelle d'acquiescer, tous les droits découlant des défauts, ce qui inclut celui de réclamer des dommages-intérêts en cas de faute de l'entrepreneur. Au demeurant, les dommages-intérêts alloués à l'intimée C. _____ ne relèvent pas tant du droit cumulatif et indépendant aux dommages-intérêts, prévu à l'art. 368 al. 2, 2^e phrase CO, que du droit à la réparation des défauts aux frais de l'entrepreneur, prévu à l'art. 368 al. 2, 1^{ère} phrase, CO (cf. consid. 4.6.2 infra). Le grief est donc mal fondé.

E. 4.5.2

Ensuite, les appelants soutiennent que le règlement des honoraires versés à V. _____ n'a causé aucun dommage aux copropriétaires d'étage eux-mêmes, puisque cette société avait été mandatée par la communauté des copropriétaires et que ses honoraires ont été réglés par la communauté et non par les copropriétaires directement. Ils se réclament de l'opinion de Gauch, selon lequel le principe « nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet » empêche le cessionnaire de faire valoir plus de droit contre l'entrepreneur que ce que le cédant lui a transféré (cf. Gauch, *Der Werkvertrag*, 6^e éd. 2019, n. 2445 p. 1037 ss).

- 26 - Les intimées opposent à ce grief la thèse de Nussbaumer, selon laquelle le cessionnaire peut fort bien faire valoir son propre dommage en sus de celui du cédant (cf. Nussbaumer, *op. cit.*, p. 313 ss). Au demeurant, les intimées font valoir que, contrairement à ce que soutiennent les appelants, les copropriétaires ont bien subi un dommage, dès lors que la communauté a été chargée par les copropriétaires de mandater les experts et de régler leurs honoraires, moyennant remboursement par eux au prorata de leurs millièmes. Dans leur réplique du 19 novembre 2019, sous numéro d'ordre 183, les intimées ont allégué que la troisième assemblée générale extraordinaire des copropriétaires, tenue le 5 juillet 2017, avait été rendue nécessaire par les difficultés rencontrées avec les appelants [...] et D. _____ et par les défauts graves qui affectaient les parties communes à teneur des rapports établis par l'expert « mandaté par la PPE et les copropriétaires [souligné par le réd.], le Bureau d'ingénieurs V. _____ [...] ». À l'appui de cet allégué, les intimées ont produit le procès-verbal de cette assemblée générale (pièce 75), où il est notamment inscrit ce qui suit : « Il est fait état de la 2^e note d'honoraires du bureau V. _____, du 12 juin 2017, de CHF 11'712.60, adressée à la C. _____, pour la PPE. La C. _____ se chargera d'adresser à chaque copropriétaire sa participation calculée au prorata des millièmes de chaque lot et de régler au nom de la copropriété cette facture. Hors séance : La demande de remboursement a été adressée par la C. _____ à chaque copropriétaire par courrier postal du 11 août 2017 ». D'ordinaire, l'administrateur d'une communauté de propriété par étages n'adresse pas une facture aux copropriétaires pour chaque dépense de la

communauté ; il leur adresse des décomptes une ou deux fois par année. Le régime spécial auquel a été soumis le règlement de la note d'honoraires de V._____ indique clairement que les copropriétaires, individuellement, ont mandaté la communauté, ou plus exactement son administratrice l'intimée C._____, uniquement pour avancer les honoraires de l'expert, qu'ils avaient eux-mêmes mis en œuvre et dont ils assumeraient eux-mêmes le coût. Ce sont donc bien les copropriétaires

- 27 - qui ont subi un dommage en réglant les honoraires de l'expert, de sorte que les actes de cession portent notamment sur cet objet. Le grief des appelants doit dès lors être rejeté, sans qu'il soit nécessaire de trancher la controverse doctrinale entre Gauch et Nussbaumer.

E. 4.6.1

Les appelants soutiennent encore que, parmi les travaux de réfection que V._____ a eu mandat de diriger – en plus des constats initiaux que ce bureau d'ingénieurs a eu mandat de faire – nombre d'entre eux concernaient les parties privatives de l'immeuble. Aussi, les actes de cession, qui portent sur les droits découlant des défauts affectant les parties communes, ne couvriraient pas les honoraires facturés pour la direction de ces travaux-là. Pour toutes précisions sur lesdits travaux, les appelants renvoient aux pièces 36 à 40, 42, 62 à 64, 68, 123 et 124. Les intimées font valoir que les précisions données sur les travaux concernant des parties privatives seraient insuffisantes pour que la Cour de céans puisse entrer en matière (cf. art. 311 al. 1 CPC). Elles ajoutent que, de toute manière, les interventions sur les parties privatives étaient rendues nécessaires par les travaux à faire sur les parties communes, pour remédier aux défauts dont celles-ci étaient affectées.

E. 4.6.2

Selon l'art. 368 al. 2, 1^{ère} phrase, CO, « lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance [que celles qui permettent au maître de refuser l'ouvrage], le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives ». Lorsque le maître opte pour la réfection, l'entrepreneur doit supporter tous les coûts de la réparation, notamment les frais accessoires à celle-ci. Ainsi, lorsque la présence d'un tel professionnel aux côtés du maître est nécessaire, l'entrepreneur est tenu de rembourser au maître les honoraires de l'architecte ou de l'ingénieur que le maître a engagé pour la direction ou la surveillance des travaux de réfection (Gauch, op. cit., n.

- 28 - 1719 p. 776 ; TF 4C.149/2001 du 19 décembre 2001 consid. 6b). L'entrepreneur est également tenu d'exécuter ou de faire exécuter à ses frais les travaux préparatoires et de remise en état qu'implique l'élimination des défauts, notamment tous les travaux nécessaires pour accéder au défaut, même s'ils relèvent d'un autre corps de métier (Gauch, op. cit., n. 1721 p. 776). Si, mis en demeure de procéder à la réfection, l'entrepreneur ne s'exécute pas, le maître a le droit de faire réparer l'ouvrage par un tiers et de réclamer des dommages-intérêts à l'entrepreneur (art. 366 al. 2 CO par analogie) ; une autorisation du juge n'est pas nécessaire (ATF 107 II 50 consid. 3, JdT 1981 I 269).

E. 4.6.3

Dans le cas présent, les appelants font valoir que, parmi les travaux dont le tribunal les a condamnés à rembourser le coût à C._____, figurent des travaux de plâtrerie-peinture, d'agencement de cuisine, de carrelage et d'électricité qui concernaient les lots respectifs des copropriétaires, soit des parties privatives. Ils en déduisent que les actes de cession ne

couvraient pas les créances des copropriétaires en remboursement du prix de ces travaux. Or, comme l'expliquent les intimées au chiffre 72 de leur réponse sur appel, ces travaux ont été rendus nécessaires par la réfection des parties communes (essentiellement pour l'accès au canal commun [gaine] des hottes de ventilation, en vue de la réalisation des travaux mentionnés en page 47 du jugement). Ce sont donc des frais accessoires à la réparation des défauts qui affectaient les parties communes. Les créances respectives des copropriétaires en remboursement de ces frais ont donc bien été cédées à l'intimée C._____ au moyen des divers actes de cession signés par les copropriétaires. Le grief est infondé.

E. 4.7

Les appelants soutiennent également que les honoraires de V._____ n'auraient pas dû être mis entièrement à leur charge, d'abord parce que le montant de leurs honoraires aurait été surévalué, ensuite parce que les intimées n'ont pas obtenu l'allocation de toutes leurs

- 29 - conclusions et qu'il y aurait lieu d'appliquer une règle similaire à celle qui prévaut dans la répartition des frais de justice. À l'appui de leur premier grief, les appelants soutiennent que V._____ n'a pas appliqué les bons tarifs horaires à ses prestations, au regard des recommandations KBOB (abréviation allemande de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics, annexe 8 au rapport complémentaire d'expertise du 4 février 2022). L'expert judiciaire s'est déjà prononcé à ce sujet (cf. rapport complémentaire du 4 février 2022, p. 25) et les appelants n'opposent que leur propre opinion, sans l'étayer aucunement, à l'avis de l'expert. Le grief est mal fondé. Quant à leur second grief, il repose sur une pétition de principe. Les appelants n'expliquent pas sur quel fondement les honoraires déboursés pour la surveillance et la direction des travaux de réfection devraient être réduits, l'existence de défauts et la nécessité de travaux de réfection importants étant prouvées. 5.

E. 5

[...], qui a acheté ce lot le 25 août 2017 à F._____.

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, et le jugement attaqué confirmé.

E. 5.2

Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'977 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

E. 5.3

Vu le sort de la cause, les appelants, solidairement entre eux, verseront en outre aux intimés, solidairement entre eux, de pleins dépens de deuxième instance. Compte tenu de la valeur litigieuse, des difficultés de la cause et de l'ampleur de la réponse (17 pages), les dépens peuvent être arrêtés à 5'100 fr., y compris 100 fr. de débours (art. 3 al. 2, 7 al. 1 et

- 30 - 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

E. 6

[...]

E. 7

[...]

E. 8

Le 10 octobre 2017, C._____ a adressé aux appelants [...] le procès-verbal de réception de l'ouvrage réalisé par ses soins qui faisait état de plusieurs « irrégularités » dans l'exécution de l'ouvrage et impartissait aux appelants un délai au 31 octobre pour les « retouches et finitions ». Il ressort de l'expertise judiciaire dont il sera fait état ci-dessous que ce procès-verbal correspond à l'état effectif des parties communes de l'immeuble de la PPE au moment de son établissement et qu'il met correctement en évidence les travaux qu'il fallait encore exécuter à ce moment-là.

- 10 - L'appelant F._____ a contesté ce procès-verbal de réception et a transmis par courriel à C._____, le 10 octobre 2017, son propre procès-verbal de réception du bâtiment et des locaux communs.

E. 9

A l'échéance du délai au 31 octobre 2017 imparti aux appelants [...] pour exécuter les « retouches et finitions », l'intimée C._____ a procédé à une vérification sur place le 6 novembre 2017.

E. 10

novembre 2017, que « les travaux de retouches et finitions [...] n'étaient de loin pas encore exécutés ». Dans ce courriel, [...] a également indiqué à l'appelant F._____ que « [s]ans réponse à toutes ces questions et constats, les copropriétaires n'aur[ai]ent d'autres choix que de prendre des mesures contraignantes pour obtenir ce qu'ils sont en droit d'attendre, quitte à devoir mandater des entreprises tierces pour l'achèvement des travaux, aux frais des promoteurs et constructeurs ».

- 11 - c) Par courrier recommandé du 13 décembre 2017 intitulé « Immeuble [...] – PPE H._____ » adressé à l'appelant F._____, le conseil de l'intimée C._____ a, notamment constaté qu'aucune suite n'avait été donnée à son courriel du 8 novembre 2017, d'une part, et que les mises en conformité exigées par le Service de l'urbanisme et des constructions de la ville [...] n'avaient pas été exécutées, d'autre part, ce qui empêchait toujours la délivrance du permis d'habiter. Pour le surplus, le conseil de l'intimée C._____ a notamment relevé qu'à défaut de suite positive donnée à son courrier dans le délai imparti, « il sera[it] recouru à toutes voies de droit utiles, [sa] mandante se réservant de faire exécuter les travaux en suspens par un tiers ». En annexe à son courrier du 13 décembre 2017, le conseil de l'intimée C._____ a par ailleurs transmis à l'appelant F._____ un exemplaire du procès-verbal de réception des parties communes de l'immeuble de la PPE établi le 6 novembre 2017 par C._____ et mis à jour au 12 décembre 2017, faisant état des défauts restant à corriger. d) Il ressort de l'expertise judiciaire que le procès-verbal de réception des parties communes établi par C._____, dans son état au 8 novembre 2017 puis au 12 décembre 2017, ainsi que la « liste complémentaire des points encore à régler en rapport avec la réception des travaux et au descriptif des travaux » correspondent à l'état effectif des parties communes de l'immeuble de la PPE au moment de leur établissement et qu'ils mettent correctement en évidence les travaux qu'il fallait encore exécuter à ce moment-là. e) Le 20 décembre 2017, le conseil des

appelants, agissant alors pour le seul appellant F._____, a adressé un courrier intitulé « Immeuble [...] – PPE H._____ » au conseil des intimées par lequel il a, d'une part, contesté la légitimation de la communauté des propriétaires d'étages de la PPE H._____ pour faire valoir en son nom et pour son propre compte des droits de garantie à l'encontre des appelants et, d'autre part, pour indiquer que F._____ n'avait plus ni clef du bâtiment de la PPE en sa possession, ni accès à celui-ci.

- 12 - f) Par courrier du 15 février 2018, le conseil des appelants a indiqué aux intimées que « les travaux mentionnés sur le procès-verbal de réception dressé par [F._____] ont été dûment exécutés », que celui-ci « n'a[vait] pas constaté la présence d'humidité au plafond de certaines caves, comme cela lui avait été signalé » et que « tous les compléments et finitions demandés par les autorités communales pour la délivrance du permis d'habiter ont été accomplis ». g) Le 29 mars 2018, V._____ a établi le « Budget estimatif des travaux à réaliser » dont il a arrêté le montant total à 108'787 fr. 80, TVA comprise. h) Le 9 avril 2018, le conseil des intimées a écrit aux appelants pour contester leurs affirmations des 20 décembre 2017 et 15 février 2018, transmettre le « Budget estimatif » établi le 29 mars 2018 par V._____ et rappeler que le permis d'habiter n'avait pas encore été délivré et que le délai imparti par la Commune [...] pour régler les différents points relevés échoyait le 19 avril 2018. Dans ce courrier, le conseil des intimées a en outre imparti un délai au 23 avril 2018 aux appelants pour indiquer si et quand ils entendaient entreprendre les travaux de réfection des « défauts » constatés sur l'immeuble de la PPE, à défaut de quoi ils en prendraient l'initiative, aux frais des appelants.

E. 11

Le 19 avril 2018, le Service de l'urbanisme, des constructions et de la mobilité de la ville de [...] a adressé un courriel à l'intimée C._____ pour donner suite à une visite sur place organisée le même jour. Dans ce courriel, ledit service a constaté que rien n'avait été entrepris pour mettre l'immeuble en conformité et a imparti un délai au 24 mai 2018 à l'intimée C._____ pour y remédier.

E. 12

Par courrier du 14 mai 2018 intitulé « immeuble H._____ », le conseil des appelants a indiqué aux intimées que « [s]es mandants » contestaient fermement devoir réaliser les travaux devisés par V._____,

- 13 - que ces derniers ne relevaient pas de leurs obligations contractuelles et qu'il n'y avait pas de travaux encore à exécuter dont ils auraient la charge.

E. 13

Une nouvelle assemblée générale extraordinaire de la PPE H._____ a eu lieu le 28 mai 2018, au cours de laquelle il a été décidé de l'ouverture de la présente procédure.

E. 14

Les 21, 30 et 31 août 2018, les actes de « cession-mandat » suivants ont été signés.

E. 15

Le 31 août 2018, la Commune [...] a délivré à [...] deux « permis d'habiter ou d'utiliser » relatifs à l'immeuble sis [...].

E. 16

Entre le 24 avril 2016 et le 27 septembre 2018, V. _____ a facturé les montants suivants pour ses prestations : Total 49'081.15 CHF

E. 17

a) Le 27 octobre 2018, [...] ont adressé un courrier recommandé aux appelants F. _____ et D. _____ dans lequel ils faisaient état de problèmes de fissures, d'étanchéité dans l'immeuble et de « défectuosité des canalisations ». Cet envoi est venu en retour avec la mention « non réclamé ». b) Le 11 janvier 2019, l'intimée C. _____ a adressé aux appelants F. _____ et D. _____ un « avis des défauts » faisant état en particulier d'infiltrations d'eau dans l'immeuble.

- 14 - c) Entre le 2 octobre 2017 et le 19 décembre 2019, plusieurs travaux ont eu lieu sur l'immeuble de la H. _____.

E. 18

Une expertise a été ordonnée en cours de procédure et confiée à [...], architecte diplômé EPFL-SIA-OEV et expert SIA. L'expert a rendu son rapport le 15 février 2021, ainsi qu'un rapport complémentaire le 4 février 2022. Il ressort en résumé ce qui suit de ces deux rapports. De manière générale, l'expert a considéré que les travaux entrepris sur l'immeuble de la PPE se divisent en deux catégories, à savoir les travaux de correction des défauts des parties communes de l'ouvrage et ceux qui auraient dû être réalisés par le constructeur, d'une part, et les travaux d'amélioration de l'ouvrage et ceux qui ne concernent pas les parties communes de l'immeuble, d'autre part. L'expert a considéré que les prestations effectuées par [...] s'étaient « révélées utiles et nécessaires pour conseiller les [intimées], identifier les défauts, préconiser des solutions et des interventions, demander des offres, organiser le chantier, vérifier les travaux et contrôler les factures ». L'expert a ajouté que les prestations de [...] « ont permis d'accompagner le maître de l'ouvrage, avant de s'y substituer pour achever les travaux de réfection et de compléments ». L'expert a ainsi validé les six factures d'honoraires de V. _____ qui suivent, tant dans leur principe que dans leur quotité, les montants facturés étant « corrects, non surfacts [et] en adéquation avec les travaux demandés » :
Montant de la Date de facturation
facture 29 avril 2016 850.50 CHF
27 septembre 2018 10'465.75 CHF
27 septembre 2018 6'366.60 CHF
CCHHFF 31 octobre 2017
13'410.90 CHF
12 juin 2017 11'712.60 CHF
H60F 9 décembre 2016 6'274.80 CHF
CCHHFF Total 49'081.15 CHF
L'expert a encore ajouté qu'une partie de l'activité de [...] avait été déployée en lien avec l'amélioration de l'ouvrage. A ce propos, l'expert

- 15 - a déterminé que sur les 49'081 fr. 15 facturés par V. _____, 39'685 fr. 15 correspondaient à des prestations relatives à des frais engagés à juste titre pour la suppression des défauts, l'exécution des travaux de finitions et de corrections et les travaux restant à exécuter et dus par le constructeur, le reste des honoraires de cette société (9'396 fr.) ayant trait à d'autres travaux, notamment d'amélioration de l'ouvrage. Voici le détail de la répartition effectuée par l'expert s'agissant des honoraires de V. _____ :
Date de Montant de la Améliorations ou Résolution de facturation
facture autres défauts 29 avril 2016 850.50 CHF --- 850.50 CHF
27 septembre 10'465.75 CHF 6'174.80 CHF 4'290.95 CHF
2018 27 septembre 6'366.60 CHF 1'209.60 CHF 5'157.00 CHF
2018 31 octobre 2017 13'410.90 CHF 2'011.60 CHF 11'399.30 CHF
12 juin 2017 11'712.60 CHF --- 11'712.60 CHF
9 décembre 2016 6'274.80 CHF --- 6'274.80 CHF
Total 49'081.15 CHF 9'396.00 CHF 39'685.15 CHF
Après avoir déterminé que le montant lié à la détection, l'analyse et la suppression des défauts de l'ouvrage était de 98'028 fr. 15, l'expert a encore pris en

considération notamment une facture de 9'570 fr. 70 émise par V._____ le 11 mars 2020 pour des prestations exécutées entre le 9 octobre 2018 et le 11 mars 2020. Selon l'expert, cette facture devait s'ajouter aux honoraires de 39'685 fr. 15 retenus pour cette entreprise, ce qui correspond, selon l'expert, à un total d'honoraires de V._____ de 49'255 fr. 85 (39'685.15 + 9'570.70) en lien avec les défauts de l'ouvrage.

E. 19

a) Par demande du 18 janvier 2019, les intimées ont pris la conclusion suivante :

- 16 - « Fondées sur ce qui précède, les demanderesses H._____ et C._____ ont l'honneur de conclure, avec suite de dépens, à ce qu'il plaise à la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise prononcer 1. F._____, D._____ et [...], solidairement entre eux, sont reconnus les débiteurs de H._____, [...], soit de ses copropriétaires, et C._____, solidairement entre eux, et leur doivent paiement immédiat d'un montant de CHF 254'208.95 (deux cent cinquante-quatre mille deux cent huit francs et nonante-cinq centimes), plus intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2017 » (sic). b) Par réponse du 11 juin 2019, les appelants ont conclu en substance à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de l'appel. Ils ont fait valoir que « "H._____" est une entité inexistante dépourvue de toute personnalité juridique ». c) Par réplique du 19 novembre 2019, les intimées ont modifié la désignation de la première appelante de « [...] » en « H._____, soit la communauté des copropriétaires d'étage de la H._____, constituée sur l'immeuble sis sur la parcelle de base [...] de la Commune [...], [...] » et ont également modifié leur conclusion comme il suit : « Fondées sur ce qui précède, les demanderesses communauté des propriétaires d'étage de la H._____ et C._____ ont l'honneur de conclure, avec suite de dépens, à ce qu'il plaise à la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise prononcer : 1. F._____, D._____ et Y._____, solidairement entre eux, sont reconnus les débiteurs de la communauté des propriétaires d'étage de la H._____, constituée sur l'immeuble sis sur la parcelle de base [...] de la Commune de [...] et C._____, solidairement entre eux, et leur doivent paiement immédiat d'un montant de CHF 254'208.95 (deux cent cinquante-quatre mille deux cent huit francs et nonante-cinq centimes), plus intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2017 » (sic). d) Les appelants ont déposé une duplique le 10 février 2020. e) Le 27 janvier 2021, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a tenu audience pour l'interrogatoire de [...] et de F._____, ainsi que pour l'audition des témoins [...] – un ami de [...] –, [...] et [...], membre de la direction d[...].

E. 20

Les parties ont déposé des plaidoiries écrites datées des 12 et 16 décembre 2022. A cette occasion, les intimées ont requis la « précision

- 17 - / rectification » de la désignation de l'intimée 1 en tant que « communauté des copropriétaires d'étage de la H._____, constituée sur l'immeuble sis sur la parcelle de base [...] » et ont, en outre, modifié leur conclusion comme il suit : « F._____, D._____ et Y._____, solidairement entre eux, sont reconnus les débiteurs de la communauté des propriétaires d'étage de la H._____, constituée sur l'immeuble sis sur la parcelle de base [...] et C._____, solidairement entre eux, et leur doivent paiement immédiat d'un montant de CHF 154'151.75 (cent cinquante-quatre mille cent cinquante-et-un francs et septante-cinq centimes), plus intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2017». En droit : 1.

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