

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 22 janvier 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Denys  
Greffier : M. d'Eggis

\*\*\*\*\*

**Art. 75, 712h, 712m CO**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **P.\_\_\_\_\_ SA**, à Cham, demanderesse, contre le jugement rendu le 8 mai 2009 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **COPROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES X.\_\_\_\_\_**, à Prangins, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 8 mai 2009, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté les conclusions prises le 27 mai 2008 par la demanderesse P. \_\_\_\_\_ SA contre la défenderesse copropriété par étages X. \_\_\_\_\_ (I) et arrêté les frais de justice et les dépens (II et III).

L'état de fait de ce jugement est le suivant :

"1. Le 10 mars 2003, par devant Me [...] et Me [...], notaires à Nyon et à Rolle, a été constituée la défenderesse copropriété par étages X. \_\_\_\_\_ sur la parcelle de base [...], de la Commune de Prangins, d'une surface numérique de 2'540m<sup>2</sup>. Un règlement d'administration et d'utilisation a été annexé à l'acte constitutif de la copropriété par étages X. \_\_\_\_\_. Actuellement, ses membres sont les suivants :

- COP1 \_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, chacun copropriétaires pour une demie du lot A1, constitué par un appartement duplex avec terrasse balcon et cave, sis au rez-de-chaussée et au premier étage, représentant 754/10'000 de la copropriété par étages X. \_\_\_\_\_;

- COP2 SA \_\_\_\_\_, à Aubonne, propriétaire individuelle du lot A2, constitué par un appartement duplex avec terrasse, balcon et cave, sis au rez-de-chaussée et premier étage, représentant 721/10'000 de la copropriété par étages X. \_\_\_\_\_;

- COP3 \_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, propriétaire individuelle du lot A3, constitué par un appartement duplex avec terrasse, balcon et cave, sis au rez-de-chaussée et au premier étage, représentant 747/10'000 de la copropriété par étages X. \_\_\_\_\_;

- COP4 \_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, chacun copropriétaires pour une demie du lot A4, constitué d'un appartement duplex avec terrasse, balcon et cave, sis au rez-de-chaussée et au premier étage, représentant 747/10'000 de la copropriété par étages X. \_\_\_\_\_;

- COP5 \_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, chacun copropriétaires pour une demie du lot A5, constitué d'un appartement duplex avec terrasse, balcon et cave, sis au rez-de-chaussée et au premier étage, représentant 721/10'000 de la copropriété par étages X. \_\_\_\_\_;

- COP6\_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, chacun copropriétaires pour une demie du lot A6, constitué d'un appartement duplex avec terrasse, balcon et cave, sis au rez-de-chaussée et au premier étage, représentant 808/10'000 de la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_;

- COP71\_\_\_\_\_ et COP72\_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, copropriétaires du lot B1, à raison respectivement de 750/1'000 et de 250/1'000, constitué d'un appartement triplex avec deux balcons et une cave, sis aux deuxièmes et troisièmes étages, ainsi qu'aux combles, représentant 930/10'000 de la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_;

- P.\_\_\_\_\_ SA, Cham, demanderesse à la présente action et propriétaire individuelle du lot B2, constitué d'un appartement triplex avec deux balcons et une cave, sis aux deuxièmes et troisièmes étages, ainsi qu'aux combles, représentant 892/10'000 de la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_;

- COP8\_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, propriétaire individuelle du lot B3, constitué d'un appartement triplex avec deux balcons et une cave, sis aux deuxièmes et troisièmes étages, ainsi qu'aux combles, représentant 917/10'000 de la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_;

- COP9\_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, chacun copropriétaires pour une demie du lot B4, constitué d'un appartement triplex avec deux balcons et une cave, sis aux deuxièmes et troisièmes étages, ainsi qu'aux combles, représentant 917/10'000 de la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_;

- COP10\_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, propriétaire individuel du lot B5, constitué d'un appartement triplex avec deux balcons et une cave, sis aux deuxièmes et troisièmes étages, ainsi qu'aux combles, représentant 892/10'000 de la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_;

- COP11\_\_\_\_\_, chemin [...], à 1197 Prangins, propriétaire individuel du lot B6, constitué d'un appartement triplex avec deux balcons et une cave, sis aux deuxièmes et troisièmes étages, ainsi qu'aux combles, représentant 954/10'000 de la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_.

L'administratrice initiale de la défenderesse, la régie ADM.\_\_\_\_\_, à Coppet, dirigée par ADM.\_\_\_\_\_, a été remplacée ultérieurement par la régie ADM2.\_\_\_\_\_.

2. Le règlement d'administration et d'utilisation copropriété par étages X.\_\_\_\_\_ du 10 mars 2003 (ci après : « Règlement PPE ») est notamment libellé comme suit :

**Article 2.1 : Lots**

L'immeuble est divisé en 12 lots numérotés selon tableau ci-annexé, qui fait partie intégrante de l'acte constitutif.

Les quotes-parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bien-fonds ; elles figurent sur ledit tableau.

Chaque lot de copropriété comporte :

a) un droit de libre disposition des parties privées, dans les limites de la loi et du présent règlement ;

b) un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes.

Les locaux sont délimités conformément aux plans déposés au Registre foncier, qui font partie intégrante de l'acte constitutif.

### **Article 3.1 : Parties privées**

Les parties privées sont l'objet de l'utilisation exclusive du copropriétaire. Il s'agit notamment de :

-des locaux compris dans chaque lot, ainsi que de leurs annexes éventuelles figurant sur le tableau annexé ;

-des murs et galandages de division interne des locaux, à l'exception de ceux prévus dans les parties communes ;

-tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris les matériaux d'isolation thermique et acoustique ;

-la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières ;

-les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis ;

-les toiles de tente et leur mécanisme ;

-les installations sanitaires et robinetterie ;

-les installations électriques, de radio, de télévision, de teleréseau et de téléphone ;

-les radiateurs ou serpentins du chauffage central ;

-les cheminées d'appartements et leurs canaux à l'exception du boisseau central ;

-toutes les canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit ;

-et, en résumé, tout ce qui est à l'intérieur des locaux et qui peut être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, ni en modifier l'aspect extérieur, sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

Cette liste est pûrement énonciative et non limitative.

### **Article 5.1 : Définition - répartition**

La définition des charges et frais communs, ainsi que leur répartition entre chaque copropriétaire sont conformes à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement.

#### **Article 5.2 : Contributions**

Chaque copropriétaire doit verser sur les instructions de l'administrateur les quinze premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires. S'il y a un solde créditeur, il est porté en compte en déduction du prochain versement, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

Le copropriétaire qui ne verserait pas sa contribution dans les délais fixés, est passible d'une pénalité de retard, fixée à huit pour cent (8%) l'an. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712i, alinéa 2, du CCS, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux du débiteur.

#### **Article 5.3 : Charges et frais communs :**

Ils comportent en particulier :

a) les dépenses nécessitées par l'entretien courant, les réparations et la réfection des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs ;

b) les frais d'administration générale, ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur ;

c) les frais de conciergerie, l'eau froide, l'électricité des locaux communs et des extérieurs ne faisant pas l'objet d'un usage privatif ;

d) les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires ;

e) les primes d'assurances collectives et obligatoires ainsi que celles prévues par l'article 6.14 litt p. du présent règlement ;

f) les taxes diverses.

#### **Article 6.9 : Majorité simple**

Sous réserve des dispositions de la loi ou du présent règlement exigeant une autre majorité (6.10, 6.11, 6.12), l'assemblée des copropriétaires prend ses décisions à la majorité des votes exprimés (en cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte), notamment pour :

-régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, l'article 647b CCS étant réservé ;

-nommer et révoquer l'administrateur, ainsi que fixer la rémunération, l'article 647b CCS étant réservé ;

-désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur ;

-approuver chaque année le budget, les comptes et la répartition des frais entre copropriétaires ;

-créer le fonds de rénovation et fixer la contribution annuelle des copropriétaires ;

-donner décharge à l'administrateur ;

-ratifier la conclusion des polices d'assurance d'intérêt commun ;

-autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (art. 712 t al. 2 CCS) ;

-autoriser l'administrateur à louer ou faire louer des locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués ;

-désigner éventuellement l'organe de contrôle.

3. Le 23 janvier 2005, la majorité des copropriétaires a envoyé un courrier à ADM.\_\_\_\_\_, faisant état en particulier de « *malfaçons constatées sur la construction des aménagements extérieurs* » et priant le destinataire de « *faire le nécessaire auprès du promoteur et/ou de l'architecte pour que des travaux soient mis en œuvre rapidement afin de mettre le bâtiment en conformité et au niveau de standing présenté lors de la vente* ». Les copropriétaires se sont notamment plaints d'une mauvaise protection des coursives, d'absence de couverture des escaliers extérieurs, dangereux en cas de pluie ou de gel, d'écoulement et d'infiltration d'eau dans le bâtiment. Le 28 novembre 2005, suite à l'Assemblée générale du 3 octobre, ADM.\_\_\_\_\_ a adressé un courrier à ARCH.\_\_\_\_\_, architecte présent à l'assemblée. Cette lettre était notamment libellée comme suit :

« (...) *Les copropriétaires m'ont indiqué que vous n'aviez malheureusement pas pris contact avec eux. Vous aviez pourtant promis que vous les contacteriez dans les deux mois. D'autre part, (...) une copropriétaire est tombée et heureusement s'est blessée sans gravité en raison d'un plaque de glace. Il est donc extrêmement important que vous entrepreniez immédiatement de quoi éviter tous problèmes (...)* ».

Le 5 décembre 2005, ADM.\_\_\_\_\_ a adressé une lettre à ARCH.\_\_\_\_\_, ainsi libellée :

« (...) vous n'êtes toujours pas intervenu dans la copropriété, ni chez les propriétaires. La copropriété m'a chargé de vous donner un dernier délai au 10 décembre pour dire quelles mesures vous allez prendre. Faute de nouvelles dans ce délai, ils m'ont demandé de mandater un avocat (...) ».

Aucune suite n'a été donnée aux courriers des 28 novembre et 5 décembre 2005 d'ADM.\_\_\_\_\_.

4. Par courrier du 21 février 2006, le Service Technique Intercommunal de Gland a imparti un délai au 31 mars à [...] pour procéder à des travaux de mise en conformité du bâtiment, en particulier la cage de l'escalier principal, qui devait être d'une largeur d'au moins 120 cm selon les normes AEAI édition 2003.

Etant donné que ARCH.\_\_\_\_\_ n'a pas donné suite aux courriers d'ADM.\_\_\_\_\_, ce dernier a mandaté ING-ARCH, ingénieur-architecte, pour qu'il constate les défauts et malfaçons de l'immeuble de la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_ dans un rapport. ING-ARCH a rendu son rapport le 14 août 2006. Il en est ressorti ce qui suit :

« *EXPERTISE DU BÂTIMENT DE LA copropriété par étages X.\_\_\_\_\_ A PRANGINS. L'expert a été mandaté par la régie ADM.\_\_\_\_\_ 1296 à Coppet. L'expert a été mandaté pour visiter l'immeuble, les appartements, les façades et l'ensemble des aménagements extérieurs.*

*Il est demandé à l'expert de constater les dommages et les malfaçons.*

*Il y a deux sortes de défauts : ceux provenant d'une mauvaise conception et ceux provenant d'une malfaçon.*

*L'expert s'est rendu sur place le 14 juillet 2006.*

*Au vu de l'importance de l'expertise, il est nécessaire de faire un constat général, puis d'en discuter avec les intéressés, à savoir les copropriétaires pour le suivi du mandat.*

*Le mandat peut être une extension de l'expertise, puis un rapport des travaux à refaire et comment les refaire.*

*Le mandat pourra être également celui de représentant du maître de l'ouvrage, soit les copropriétaires, pour le suivi des travaux par devant les entreprises ou l'entreprise générale.*

*L'expert a visité les appartements suivants :*

*Propriété COP1\_\_\_\_\_, appartement A1*

*Propriété COP3\_\_\_\_\_, appartement A3*

*Propriété COP6\_\_\_\_\_, appartement A6*

*Propriété C.\_\_\_\_\_, appartement B1*

Propriété COP4 \_\_\_\_\_, appartement B3

Propriété COP9 \_\_\_\_\_ appartement B4

Appartement COP1 \_\_\_\_\_, A1 :

A l'intérieur, dans les chambres à coucher, le parquet se soulève, petites fissures de dilatation. Il y a un chauffage au sol.

Terrasse de l'étage supérieur : gargouille mal liée à l'étanchéité, trou non raccordé.

La ventilation de la colonne sanitaire du wc est mal raccordée.

Fissure de tassement.

Extérieur du bâtiment sur jardin : les écoulements des terrasses supérieures sont mal conçues.

Appartement COP3 \_\_\_\_\_, A3 :

A l'étage dans la chambre arrière à l'angle du store et plafond il y a de la condensation qui provient certainement d'un pont de froid.

A l'angle sud-ouest de la chambre 1, le mur sur ext. étage est cloqué.

Vraisemblablement par de l'eau qui provient de la terrasse sup.

A l'angle sud-ouest ch.2 le mur ext. est cloqué.

Appartement COP6 \_\_\_\_\_, A6 :

Les joints cuisine sol sont à refaire.

La terrasse reçoit l'eau des terrasses supérieures qui est mal dirigée. Erreur de conception. La terrasse non étanche. Trou d'évacuation non refermé et pentes non conformes.

En ce qui concerne les murs extérieurs, il en est de même que chez COP3 \_\_\_\_\_.

Appartement C. \_\_\_\_\_, B1 :

Terrasse : joints, seuil de fenêtre à revoir. Eau sous le carrelage. Sol parquet se soulève.

Appartement COP8 \_\_\_\_\_, B3 :

Fissures de tassement.

Ventilation de la colonne de chute sanitaire des wc non conforme.

*Trous dans le carrelage*

*Plinthes et silicone du balcon.*

*Un carrelage sur la terrasse est reposé sur le carrelage précédent.*

*Appartement COP9 \_\_\_\_\_, B4 :*

*Terrasse et écoulement non conforme.*

*Murs du salon en un panneau. Fissures par changement de matériaux.*

*Sol parquet irrégulier.*

*Terrasse supérieur : écoulement des eaux ne fonctionnent pas. Joints divers à revoir. Fissures de tassement dalle-mur.*

*Coursives :*

*Pentes non conformes, danger de glissade spécialement en hiver. Bruit dans la toiture en temps de bise.*

*Cage d'escalier : Selon service technique, la cage est non conforme et les fenêtres qui donnent sur la cage doivent être fermées fixes.*

*GENERALITES :*

*Les problèmes d'écoulement des terrasses et d'étanchéités, des joints de dilatation et de leur étanchéité sont les problèmes les plus importants à résoudre.*

*Les problèmes d'humidité dans les murs extérieurs des app. du niveau A sont des problèmes sérieux à résoudre.*

*Les problèmes de ventilation et du raccordement à la colonne de chute sanitaire des wc est un problème à résoudre.*

*Les problèmes d'aménagement des toitures des coursives sont à résoudre. Les problèmes des écoulements d'eau sur les terrasses avec les fausses pente sont à corriger.*

*Les problèmes généraux signalés plus hauts sont important et il est nécessaire de s'en occuper dans les plus brefs délais.*

*Pourtant, il semblerait que ces problèmes généraux que l'expert signale ne sont pas exhaustifs. Une visite plus approfondie serait nécessaire pour en faire le tour complet, local par local.*

*Lausanne, le 14 août 2006*

*Vidourle SA*

*Ingénierie Immobilière  
ING-ARCH, ing-arch. dipl ».*

La main courante de la cage d'escalier était très dangereuse.

5. Une assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 21 septembre 2006. La demanderesse y était représentée par son conseil. Onze copropriétaires sur douze étaient présents. Dix d'entre eux étaient assistés de leur conseil commun. La demanderesse y était représentée par l'avocate Patricia Michellod. Il ressort ce qui suit du procès-verbal de cette assemblée :

*« PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA PPE  
L'OASIS LE JEUDI 21 SEPTEMBRE 2006 à 20H00 AU CAFE DES ALPES DE  
PRANGINS*

*L'administrateur ADM. \_\_\_\_\_ ouvre la séance à 20h10 en saluant l'assemblée.*

*Sont présents ou représentés :*

*Monsieur et Madame COP1 \_\_\_\_\_*

*Monsieur COP2 SA \_\_\_\_\_*

*Madame COP3 \_\_\_\_\_*

*Monsieur et Madame COP4 \_\_\_\_\_*

*Monsieur et Madame COP5 \_\_\_\_\_*

*Madame COP6 \_\_\_\_\_*

*Monsieur C. \_\_\_\_\_*

*P. \_\_\_\_\_ SA, représentée par Maître Michellod*

*Monsieur et Madame COP8 \_\_\_\_\_*

*Monsieur COP9 \_\_\_\_\_*

*Monsieur COP10 \_\_\_\_\_*

*Madame COP11 \_\_\_\_\_ est excusée.*

*ADM. \_\_\_\_\_ fait la présentation des diverses personnes :*

*Maître Patricia Michellod, avocate, représente la société SPAP.*

*Maître Alain Vogel, avocat, représente 10 copropriétaires.*

*Monsieur ING-ARCH, expert-architecte.*

*Monsieur [...], en tant que locataire, assiste (sans prendre la parole).*

*L'ordre du jour est le suivant : défauts et malfaçons.*

ADM. \_\_\_\_\_ précise qu'il y a trois problèmes différents : les problèmes dans les appartements, ceux dans les locaux communs, et ceux de mise en conformité en vue d'obtenir le permis d'habiter.

ING-ARCH indique qu'il faut une visite extrêmement précise de tous les locaux. Il explique d'autre part la différence entre défaut de conception (l'architecte a mal conçu un détail) et malfaçons (le maître de l'ouvrage a mal travaillé).

ING-ARCH donne quelques explications quant aux problèmes mentionnés dans son constat sommaire, notamment les ponts de froid, les joints des balcons, les fausses pentes sur les balcons et les coursives et les ennuis à venir.

Me Vogel propose deux plannings différents, soit :

1. voter un comité d'immeuble, établir une expertise neutre et mandater ING-ARCH comme représentant du maître de l'ouvrage.

2. établir une expertise et donner un délai à M. W. \_\_\_\_\_ pour remédier aux défauts.

ING-ARCH demande à ce que toutes les pièces lui soit transmises, soit le permis de construire, les plans d'exécution SIA, les contrats SIA, les procès-verbaux de chantier, les garanties.

ING-ARCH informe l'assemblée que ses frais se monteront à environ Fr. 6'000.- soit 40 heures Fr. 150.-/heure, réparti en 10-12 heures pour les visites, plus le rapport et l'analyse (1<sup>ère</sup> étape).

Un comité d'immeuble est élu avec les personnes suivantes :

Madame COP6 \_\_\_\_\_, Messieurs COP4 \_\_\_\_\_, ING-ARCH et ADM. \_\_\_\_\_.

Afin d'aller de l'avant, plusieurs questions sont posées à l'assemblée :

1. Etes-vous d'accord avec le premier planning et dans une première phase à autoriser le comité d'immeuble à prendre contact avec M. W. \_\_\_\_\_ en vue de discuter avec lui d'une participation dudit comité en vue de procéder à la détection et à l'élimination de tous les défauts (selon plan d'exécution SIA, contrats SIA, procès-verbaux de chantier, garantie) ? Réponse : 10 oui, 1 abstention.

2. Dans l'hypothèse d'une bonne collaboration avec M. W. \_\_\_\_\_, êtes-vous d'accord de mandater l'architecte-expert, Monsieur ING-ARCH, afin de déterminer la liste des défauts (malfaçons ou erreurs de conception), de

déterminer le mode de réfection possible et d'en faire des propositions ?  
Réponse : 10 oui, 1 abstention.

3. Etes-vous d'accord de mandater l'architecte-expert, Monsieur ING-ARCH en qualité de représentant de maître de l'ouvrage ? Réponse : 10 oui, 1 abstention.

4. Dans l'hypothèse où une solution négociée ne serait pas possible avec Monsieur W.\_\_\_\_\_, êtes-vous d'accord de mandater l'architecte Monsieur ING-ARCH pour détecter les défauts et évaluer leur coût ? Réponse : 10 oui, 1 abstention.

5. Etes-vous d'accord, suite au rapport susmentionné d'organiser une nouvelle assemblée générale extraordinaire en vue de déterminer les travaux qui doivent être effectués immédiatement et de discuter de la suite qu'il convient de donner ? Réponse : 10 oui, 1 abstention.

Un rendez-vous sera pris par le comité d'immeuble au retour de vacances de M. W.\_\_\_\_\_, soit dans la semaine du 2 au 6 octobre.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22h00.

Coppet, le 26 septembre 2006      ADM.\_\_\_\_\_

Administrateur de la PPE ».

6. Par courrier du 20 décembre 2006, ING-ARCH (mandaté par la défenderesse à l'Assemblée générale extraordinaire du 21 septembre 2006) a adressé un courrier à ADM.\_\_\_\_\_, libellé comme suit :

« concerne : 2<sup>ème</sup> rapport d'expertise du bâtiment [...] à Prangins, copropriété par étages X.\_\_\_\_\_.

Mesdames et Messieurs,

Je me permets, suite au mandat que vous m'avez confié lors de la dernière réunion de la PPE, de vous remettre mon expertise des locaux, chaque appartement, terrasse, locaux communs.

En résumé, il s'avère que les malfaçons dans les appartement eux-mêmes, si elles sont désagréables ne mettent pas en péril le bâtiment.

Par contre les éléments relevés concernant les écoulements d'eau des terrasses et leurs infiltrations sont graves et mettent en péril le bâtiment et les appartements de chaque propriétaire !

*Les écoulements d'eau peuvent mettre en péril les sols des locaux donnant sur les terrasses. Les écoulements d'eaux acides peuvent mettre en péril la durabilité de la façade, des joints, voire de la résistance de la stabilité de la dalle. Les joints de liaison des bas de fenêtre non étanches également sont des paramètres qui peuvent nuire à la durabilité des sols intérieurs.*

*Les couvertures de coursives sont un élément de danger à prendre en considération.*

*La non-conformité du garage qui n'a pas de séparateur également.*

*Je vous engage à tout mettre en œuvre pour obtenir tous les plans d'exécution et le dossier d'enquête afin de savoir sur qu'elle (sic) base le bâtiment a été prévu et qui devrait correspondre au descriptif de vente.*

*Je suis à votre disposition pour tout renseignements et recevez, Mesdames et Messieurs, nos meilleures salutations et bons vœux de nouvelle année.*

*[...] SA*

*Ingénierie Immobilière*

*ING-ARCH ing/arch. dipl. epfz/sia ».*

7. Une Assemblée Générale extraordinaire a eu lieu le 21 décembre 2006. La demanderesse y était représentée par l'avocat Saint-Marc.

Il ressort notamment ce qui suit du procès-verbal de cette assemblée :

« (...) Sont présents ou représentés :

Monsieur et Madame COP1 \_\_\_\_\_

Monsieur COP2 SA \_\_\_\_\_

Madame COP3 \_\_\_\_\_

Monsieur et Madame COP4 \_\_\_\_\_

Monsieur et Madame COP5 \_\_\_\_\_

Monsieur et Madame COP6 \_\_\_\_\_

P. \_\_\_\_\_ SA, représentée par Maître St-Marc

Monsieur et Madame COP8 \_\_\_\_\_

Monsieur COP9 \_\_\_\_\_

Monsieur COP10 \_\_\_\_\_

*En attendant la venue de Monsieur ING-ARCH, Me Vogel rappelle à tous les copropriétaires de bien vouloir lui envoyer tous les documents en leur possession, notamment des correspondances avec les maîtres d'oeuvre, éventuellement avec les entreprises qui sont intervenues sur les chantiers.*

*Me Vogel demande également à ce que l'ordre du jour soit modifié, de telle façon que l'on commence par le point 3, soit le rapport final d'expertise de M. ING-ARCH.*

*ING-ARCH explique les différents points problématiques des écoulements d'eau. L'eau ressort à l'intérieur des appartements, passe en haut des murs sous les fenêtres. Les pipettes sont en-dessus du carrelage, donc l'eau ne peut pas s'écouler. On se trouve avec de l'eau sous les carrelages, cela détruit les éléments de façade. L'eau attaque tout ce qu'elle touche. Dans la construction les balcons (sic) il y a erreur de conception, surveillance de travaux et malfaçons.*

*Coursives : nivellement pas acceptable, l'eau stagne. ING-ARCH indique qu'il faudra faire des sondages.*

*Verrière : elle risque de tomber.*

*Cage d'escaliers : non-conforme dans son état actuel. Il faudrait écrire au constructeur quant à la sécurité. ING-ARCH déclare que cette tôle tenue par des serre-joints est extrêmement dangereuse (bords extrêmement coupants).*

*Garage : séparateurs de boue et graisse non-conforme. Les grilles ont été bouchées afin d'éviter une pollution aux hydrocarbures.*

*La porte de sécurité du garage n'est pas conforme.*

*ING-ARCH indique que le chiffrage des coûts n'est pas encore complet, mais qu'il faudra compter entre Fr. 150'000.- et Fr. 200'000.- pour les réfections. Il faudra encore rajouter les frais d'avocats et d'expertise à ce montant. Il faudra également tenir compte que plus on attend, plus les problèmes s'aggravent et vont donc coûter.*

*Il serait même nécessaire de faire réparer les coursives aux frais des copropriétaires dans un premier temps.*

*L'assemblée vote à l'unanimité pour prendre des mesures urgentes quant à la sécurité.*

*Quant au point 1 de l'ordre du jour concernant l'ouverture d'une action en diminution du prix de vente, Me Vogel déclare qu'il est nécessaire d'aller en justice. Me Vogel explique la procédure : cela se passera devant la cours civile du Tribunal Cantonal de Lausanne, et la procédure ordinaire s'appliquera. Chaque copropriétaire sera obligé d'agir individuellement, ainsi que la communauté des copropriétaires. Cette procédure entraînera des frais qui se monteront à Fr. 30'000.- pour les avocats et la justice et à Fr. 15'000.- pour l'expertise judiciaire.*

*Un fonds de rénovation de Fr. 50'000.- devra donc être prévu pour le procès. Les frais seront répercutés sur tous les copropriétaires.*

*Il est décidé d'agir contre M. W. \_\_\_\_\_ et son assurance.*

*Il est également décidé d'attaquer P. \_\_\_\_\_ SA.*

*On passe au vote sur l'ouverture d'une action en diminution du prix de vente : la majorité des personnes présentes ou représentée est d'accord.*

*(...)*

*Me Vogel va demander les documents de mise à l'enquête.*

*L'assemblée mandate M. ING-ARCH pour résoudre les problèmes urgents de sécurité.*

*Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18h25.*

*Coppet, le 27 décembre 2006. ADM. \_\_\_\_\_  
Administrateur de la PPE »*

8. Le 11 décembre 2007, COP1\_\_\_\_\_, COP3\_\_\_\_\_, COP4\_\_\_\_\_, COP5\_\_\_\_\_, COP6\_\_\_\_\_ C.\_\_\_\_\_, COP8\_\_\_\_\_, COP9\_\_\_\_\_, COP9\_\_\_\_\_ et COP10\_\_\_\_\_ ont ouvert action devant le Tribunal civil d'arrondissement de La Côte contre P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et Claude-Laurent Virchaux. Ils représentaient à cette époque neuf des douze propriétaires de copropriété par étages X.\_\_\_\_\_ et en outre 743,3 millièmes de parts. Les conclusions étaient les suivantes, avec suite de frais et dépens :

### **PRINCIPALEMENT**

I. P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant les parties communes de l'immeuble en copropriété par étages X.\_\_\_\_\_, sis sur la parcelle [...] à Prangins, ainsi que les parties privatives des lots de la PPE appartenant à COP4\_\_\_\_\_, COP8\_\_\_\_\_, COP3\_\_\_\_\_, COP1\_\_\_\_\_, COP5\_\_\_\_\_, COP6\_\_\_\_\_, COP10\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, COP9\_\_\_\_\_, soit la somme de CHF 542'500.- (cinq cent quarante deux mille cinq cents francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

II. P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP4\_\_\_\_\_, COP8\_\_\_\_\_, COP3\_\_\_\_\_, COP1\_\_\_\_\_, COP5\_\_\_\_\_, COP6\_\_\_\_\_, COP10\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, COP9\_\_\_\_\_, à raison de leurs quotes-parts respectives des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de CHF 78'398.40 (septante huit mille trois cent nonante huit francs quarante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de frais d'expertise, frais d'avocat hors procès et tout autre dommage.

III. P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP8\_\_\_\_\_, COP10\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, ainsi que COP9\_\_\_\_\_, la somme de CHF 160'000.- (cent soixante mille francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de moins-value consécutive à l'impossibilité d'habiter le 3<sup>ème</sup> étage de leur appartement respectif.

### **SUBSIDIAIREMENT AUX CONCLUSIONS I, II ET III**

IV.1 P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant la partie privative de COP4\_\_\_\_\_, ainsi que, proportionnellement à leur quote-part en millièmes, les parties communes de l'immeuble PPE l'Oasis, sis sur la parcelle [...] à Prangins, soit la somme de CHF 46'517.- (quarante six mille cinq cent dix-sept francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

IV.2 P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP4\_\_\_\_\_, à raison de leur quote-part respective des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de CHF 5'856.50.- (cinq mille huit cent cinquante-six francs cinquante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de frais d'expertise, frais d'avocat ou tout autre dommage.

V.1 P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant la partie privative de COP8\_\_\_\_\_, ainsi que, proportionnellement à sa quote-part en millièmes, les parties communes de l'immeuble PPE l'Oasis, sis sur la parcelle [...] à Prangins, soit la somme de CHF 52'552.- (cinquante deux mille cinq cent cinquante-deux francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

V. 2 P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP8\_\_\_\_\_, à raison de sa quote-part respective des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de CHF 47'189.30.- (quarante sept mille cent huitante-neuf francs trente), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de frais d'expertise, frais d'avocat ou tout autre dommage.

VI.1 P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant la partie privative de COP3\_\_\_\_\_, ainsi que, proportionnellement à sa quote-part en millièmes, les parties communes de l'immeuble PPE l'Oasis, sis sur la parcelle [...] à Prangins, soit la somme de CHF 46'517.- (quarante six mille cinq cent dix-sept francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

VI.2 P.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP3\_\_\_\_\_, à raison de sa quote-part respective des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de

CHF 5'856.50.- (cinq mille huit cent cinquante six francs cinquante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de frais d'expertise, frais d'avocat ou tout autre dommage.

VII.1 P. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant la partie privative de COP1 \_\_\_\_\_, ainsi que, proportionnellement à sa quote-part en millièmes, les parties communes de l'immeuble copropriété par étages X. \_\_\_\_\_, sis sur la parcelle [...] à Prangins, soit la somme de CHF 56'766.60.- (cinquante six mille sept cent soixante six francs soixante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

VII.2 P. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP1 \_\_\_\_\_, à raison de leur quote-part respective des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de CHF 5'911.40.- (cinq mille neuf cent onze francs quarante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de frais d'expertise, frais d'avocat ou tout autre dommage.

VIII.1 P. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant la partie privative de COP5 \_\_\_\_\_, ainsi que, proportionnellement à leur quote-part en millièmes, les parties communes de l'immeuble copropriété par étages X. \_\_\_\_\_, sis sur la parcelle [...] à Prangins, soit la somme de CHF 30'682.40.- (trente mille six cent huitante deux francs quarante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

VIII.2 P. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP5 \_\_\_\_\_, à raison de leur quote-part respective des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de CHF 5'652.60.- (cinq mille six cent cinquante-deux francs soixante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à

5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de frais d'expertise, frais d'avocat ou tout autre dommage.

IX.1 P. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant la partie privative de COP6 \_\_\_\_\_, ainsi que, proportionnellement à leur quote-part en millièmes, les parties communes de l'immeuble copropriété par étages X. \_\_\_\_\_, sis sur la parcelle [...] à Prangins, soit la somme de CHF 52'404.- (cinquante deux mille quatre cent quatre francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

IX.2 P. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP6 \_\_\_\_\_, à raison de leur quote-part respective des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de CHF 6'334.- (six mille trois cent trente quatre francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de frais d'expertise, frais d'avocat ou tout autre dommage.

X.1 P. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant la partie privative de COP10 \_\_\_\_\_, ainsi que, proportionnellement à sa quote-part en millièmes, les parties communes de l'immeuble [...], sis sur la parcelle [...] à Prangins, soit la somme de CHF 61'666.- (soixante et un mille six cent soixante-six francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

X.2 P. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP10 \_\_\_\_\_, à raison de sa quote-part respective des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de CHF 46'993.30.- (quarante six mille neuf cent nonante-trois francs trente), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de moins-value pour l'inhabitabilité du 3<sup>ème</sup> étage de son lot, de frais d'expertise, frais d'avocat hors procès et tout autre dommage.

XI.1 P. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à

supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant la partie privative de C.\_\_\_\_\_, ainsi que, proportionnellement à leur quote-part en millièmes, les parties communes de l'immeuble copropriété par étages X.\_\_\_\_\_, sis sur la parcelle [...] à Prangins, soit la somme de CHF 52'924.80.- (cinquante deux mille neuf cent vingt-quatre francs huitante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

XI.2 P.\_\_\_\_\_, SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à C.\_\_\_\_\_, à raison de leur quote-part respective des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de CHF 47'291.20.- (quarante sept mille deux cent nonante et un francs vingt), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de moins-value pour l'inhabitabilité du 3<sup>ème</sup> étage de son lot, de frais d'expertise, frais d'avocat hors procès et tout autre dommage.

XII.1 P.\_\_\_\_\_, SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à supporter les frais des travaux de finition et d'élimination par substitution des défauts entachant la partie privative de COP9\_\_\_\_\_, ainsi que, proportionnellement à leur quote-part en millièmes, les parties communes de l'immeuble copropriété par étages X.\_\_\_\_\_, sis sur la parcelle [...] à Prangins, soit la somme de CHF 52'552.- (cinquante deux mille neuf cent vingt-quatre francs huitante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004.

XII.2 P.\_\_\_\_\_, SA, W.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP9\_\_\_\_\_, à raison de leur quote-part respective des millièmes de la PPE, ou selon toute autre mesure que justice dira, la somme de CHF 47'189.30.- (quarante sept mille cent huitante neuf francs trente), sous réserve d'augmentation en cours d'instance selon l'expertise judiciaire, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de moins-value pour l'inhabitabilité du 3<sup>ème</sup> étage de son lot, de frais d'expertise, frais d'avocat hors procès et tout autre dommage.

**SUBSIDIAIREMENT AUX CONCLUSIONS I, II, III, IV.1, IV.2, V.1, V.2, VI.1, VI.2, VII.1, VII.2, VIII.1, VIII.2, IX.1, IX.2, X.1, X.2, XI.1, XI.2, XII.1 et XII.2**

XIII P. \_\_\_\_\_ SA, et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP4 \_\_\_\_\_, la somme de CHF 52'373.30.- (cinquante deux mille trois cent septante trois francs trente), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de réduction du prix de vente en raison de la moins-value résultant des défauts entachant leur partie privative ainsi que, suivant leur quote-part, les parties communes, respectivement à titre de dommages et intérêts.

XIV P. \_\_\_\_\_ SA, et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP8 \_\_\_\_\_, la somme de CHF 99'741.30.- (nonante neuf mille sept cent quarante et un francs trente), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de réduction du prix de vente en raison de la moins-value résultant des défauts entachant sa partie privative ainsi que, suivant sa quote-part, les parties communes, de la moins-value pour l'inhabitabilité du 3<sup>ème</sup> étage de son lot, respectivement à titre de dommages et intérêts.

XV. P. \_\_\_\_\_ SA, et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP3 \_\_\_\_\_, la somme de CHF 52'373.50.- (cinquante deux mille trois cent septante trois francs cinquante), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de réduction du prix de vente en raison de la moins-value résultant des défauts entachant sa partie privative ainsi que, suivant sa quote-part, les parties communes, respectivement à titre de dommages et intérêts.

XVI. P. \_\_\_\_\_ SA, et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP1 \_\_\_\_\_, la somme de CHF 62'678.- (soixante deux mille six cent septante huit francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de réduction du prix de vente en raison de la moins-value résultant des défauts entachant leur partie privative ainsi que, suivant leur quote-part, les parties communes, respectivement à titre de dommages et intérêts.

XVII. P. \_\_\_\_\_ SA, et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP5 \_\_\_\_\_, la somme de CHF 36'335.- (trente six mille trois cent trente-cinq francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de réduction du

prix de vente en raison de la moins-value résultant des défauts entachant leur partie privative ainsi que, suivant leur quote-part, les parties communes, respectivement à titre de dommages et intérêts.

XVIII.P. \_\_\_\_\_ SA, et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP6 \_\_\_\_\_, la somme de CHF 58'378.- (cinquante huit mille trois cent septante-huit francs), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de réduction du prix de vente en raison de la moins-value résultant des défauts entachant leur partie privative ainsi que, suivant leur quote-part, les parties communes, respectivement à titre de dommages et intérêts.

XIX. P. \_\_\_\_\_ SA, et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à Mme COP10 \_\_\_\_\_, la somme de CHF 108'659.30.- (cent huit mille six cent cinquante-neuf francs trente), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de réduction du prix de vente en raison de la moins-value résultant des défauts entachant sa partie privative ainsi que, suivant sa quote-part, les parties communes, la moins-value pour l'inhabitabilité du 3<sup>ème</sup> étage de son lot, respectivement à titre de dommages et intérêts.

XX. P. \_\_\_\_\_ SA, et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à C. \_\_\_\_\_, la somme de CHF 100'216.- (cent mille deux cent seize francs ), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de réduction du prix de vente en raison de la moins-value résultant des défauts entachant leur partie privative ainsi que, suivant leur quote-part, les parties communes, la moins-value pour l'inhabitabilité du 3<sup>ème</sup> étage de leur lot, respectivement à titre de dommages et intérêts.

XXI P. \_\_\_\_\_ SA, et B. \_\_\_\_\_ sont solidairement condamnés, subsidiairement l'un ou l'autre ou chacun dans la mesure que justice dira, à verser immédiatement à COP9 \_\_\_\_\_, la somme de CHF 99'741.30.- (nonante neuf mille sept cent quarante et un francs trente), sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, à titre de réduction du prix de vente en raison de la moins-value résultant des défauts entachant leur partie privative ainsi que, suivant leur quote-part, les parties communes, la moins-value pour l'inhabitabilité du 3<sup>ème</sup> étage de leur lot, respectivement à titre de dommages et intérêts.

Le total des conclusions principales de cette action s'élevait à 780'898 fr. 40 et celui des conclusions subsidiaires à 670'855 fr. 90. La demande faisait état de défauts affectant les appartements des copropriétaires, qui avaient engendrés selon eux des moins values. La demande faisait également état de défauts affectant les parties communes, qui avaient engendré des moins-values également. En particulier, les copropriétaires se sont plaints que les grilles dans le parking souterrain avaient été bouchées, que la couverture des coursives était trop courte en longueur et en largeur, et que la cage d'escalier n'était pas conforme, voir dangereuse. Il ressort de la demande précitée que les copropriétaires ont déposé principalement une action en exécution des travaux par substitution et en dommages et intérêts, et subsidiairement une action en réduction du prix et en dommages et intérêts.

9. L'administrateur ADM2. \_\_\_\_\_ a convoqué les copropriétaires par étages le 16 avril 2008 pour une Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires, le mardi 29 avril 2008 à 17h30. Etaient joints une procuration à compléter le cas échéant par le copropriétaire absent, un décompte récapitulatif de chauffage pour l'année 2007, un formulaire pour le remboursement d'éventuels soldes créditeurs et un décompte de charges.

Le même jour, il a établi un rapport de gestion pour l'exercice 2007. Il évoque ce qui suit :

« *RAPPORT DE GESTION*

*copropriété par étages X. \_\_\_\_\_ Exercice 2007*

*Adresse : Chemin [...] - 1197 Prangins*

---

*1. Travaux/événements principaux de l'année écoulée :*

*Remplacement par deux fois de la cellule photo électrique cassée de l'ascenseur, pour la somme de CHF 1'004.50 ; nettoyage des vitrages inaccessibles, pour la somme de CHF 1'700.00 ; entretien annuel des espaces verts pour la somme de CHF 800.00 ; selon décision des copropriétaires lors de la dernière Assemblée générale, remplacement de la main courante de la cage d'escaliers, pour la somme de CHF 24'000.00.*

*2. Commentaires sur les comptes de la copropriété :*

*Le budget de CHF 41'000.00 voté lors de la dernière Assemblée générale n'est pas respecté. En effet, le résultat de l'exercice demeure supérieur de CHF 52'753.30 à celui-ci. Cette énorme différence vient uniquement du remplacement*

*de la main courante mentionné au point 1 ci-dessus, ainsi que l'explication donnée au point 5 ci-après.*

*3. Commentaire sur le comte de chauffage :*

*Celui-ci a été établi selon les relevés des compteurs qui nous sont parvenus.*

*4. Etat du bâtiment / travaux futurs, propositions de l'administrateur :*

*Pour le moment, l'Administrateur ne voit pas de travaux nécessaires à effectuer, excepté ceux déjà prévus par la procédure en cours au Tribunal.*

*5. Divers (contentieux, autres) :*

*S'agissant des parties communes, les frais relatifs à la procédure citée au point 4 du présent rapport, qui avaient été facturés par l'avocat de la défense individuellement et uniquement à chaque copropriétaire ayant intenté action, doivent en fait, selon les règles de la copropriété, être facturés à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment, au prorata de leurs millièmes. Les corrections nécessaires ont été apportées dans les comptes 2007, afin de rétablir la situation et ces écritures comptables engendrent évidemment le solde du dépassement mentionné au point 2 ci-dessus.*

*Nyon, le 16 avril 2008 ».*

Dans le comparatif annuel des dépenses, annexé au rapport de gestion précité, figure un montant de 40'886 fr. pour le contentieux. Les provisions réglées par les copropriétaires à leur avocat, Philippe Reymond, oscillaient entre 2'152 fr. et 2'390 fr. 90 par personne. Dans les frais divers sont notamment répertoriés de frais de poursuite à l'encontre du copropriétaire C. \_\_\_\_\_ pour un montant de 140 francs.

Selon le procès-verbal de l'assemblée du 29 avril 2008, le rapport de gestion de l'exercice 2007 et les comptes ont été présentés. Il mentionne qu'« à l'unanimité, les comptes et la répartition y relative sont approuvés, et décharge est donnée aux contrôleurs et à l'administrateur pour l'exercice 2007 ». Le 22 mai 2008, le conseil de la demanderesse a demandé le procès-verbal de l'assemblée précitée aux administrateurs de la copropriété par étages X. \_\_\_\_\_ ».

10. Par demande du 27 mai 2008, P.\_\_\_\_\_ SA, a pris contre la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_ les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens :

Les décisions prises le 29 avril 2008 par l'assemblée générale des copropriétaires par étages de la copropriété par étages X.\_\_\_\_\_ sont intégralement annulées, respectivement leur nullité est constatée, à tout le moins en ce qu'elles :

- a) acceptent de remplacer la main courante de la cage d'escalier pour la somme de Fr. 24'000.- (vingt-quatre mille francs) ;
- b) répercutent la totalité des coûts de procédure d'COP1\_\_\_\_\_, COP3\_\_\_\_\_, COP4\_\_\_\_\_, COP5\_\_\_\_\_, COP6\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, COP8\_\_\_\_\_, COP9\_\_\_\_\_ ainsi que COP10\_\_\_\_\_, sur les charges de la copropriété à titre de « parties communes », notamment à hauteur de Fr. 40'886 fr. 10 (quarante mille huit cent huitante-six francs dix) ;
- c) approuvent à l'unanimité les comptes et la répartition y relative et donnent décharge aux contrôleurs ainsi qu'à l'administrateur pour l'exercice 2007.

Par réponse du 4 novembre 2008, la défenderesse a conclu au rejet de la demande."

En droit, le premier juge a considéré en bref que la cage d'escalier était dangereuse; s'agissant d'un défaut de construction dans une partie commune, il s'agissait de travaux de mise en conformité, votés à l'unanimité alors qu'une majorité absolue des copropriétaires était nécessaire; la décision prise en application de l'art. 6.10 du règlement n'était pas nulle, mais annulable, si bien que l'action était tardive. Par ailleurs, les comptes pour l'exercice 2007 ont été votés à l'unanimité des 10 (sur 12) propriétaires présents lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 avril 2008; la demanderesse était tenue de se plier à cette décision.

**B.** P.\_\_\_\_\_ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, à la réforme du chiffre I de son dispositif en ce sens que les décisions prises le 29 avril 2008 par l'assemblée générale des copropriétaires par étages de copropriété par étages X.\_\_\_\_\_ "sont intégralement annulées, leur nullité constatée, à tout le moins en ce qu'elles : a) acceptent de remplacer la main courante de la cage d'escalier

pour la somme de 24'000 fr.; b) répercutent la totalité des coûts de procédure des copropriétaires COP1\_\_\_\_\_, COP3\_\_\_\_\_, COP4\_\_\_\_\_, COP5\_\_\_\_\_, COP6\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, COP8\_\_\_\_\_, COP9\_\_\_\_\_ et COP10\_\_\_\_\_ sur les charges de la copropriété à titre de « parties communes », notamment à hauteur de 40'886 fr. 10; c) approuvent à l'unanimité les comptes et la répartition y relative et donnent décharge aux contrôleurs ainsi qu'à l'administrateur pour l'exercice 2007 (2), à la réforme des chiffres II et III dudit dispositif en ce sens que copropriété par étages X.\_\_\_\_\_ doit lui payer la somme de 6'985 fr. à titre de dépens, ou tout autre montant fixé à dire de justice (3), enfin subsidiairement, à l'annulation de ce jugement (4). Dans son mémoire, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

### **En droit :**

**1.** La voie du recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et celle du recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) est ouverte contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement.

**2.** La recourante n'a développé séparément aucun moyen à l'appui de son recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722), si bien qu'il y a lieu d'examiner ses griefs sous l'angle du recours en réforme.

**3. a)** Les conclusions prises en réforme ne sont ni nouvelles ni plus amples (art. 452 al. 1er CPC); elles sont recevables.

**b)** Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu en procédure accélérée ou sommaire par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient

dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1<sup>ter</sup> CPC; JT 2006 III 29, c. 1b, 30/31; JT 2003 III 3, 16 et 109). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC).

**4.** La recourante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que la décision des copropriétaires approuvant le rapport de gestion 2007 avait été prise régulièrement et en particulier qu'elle était tenue de participer aux frais d'avocat de sa partie adverse dans la procédure ouverte contre elle selon demande du 11 décembre 2007 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Elle fait valoir qu'un tel mode de financement ne repose sur aucune décision formelle des copropriétaires, pas même lors de l'assemblée générale du 29 avril 2008, et qu'il contrevient à la fois à l'art. 5.3 du règlement de copropriété par étages, selon lequel seules les charges et frais communs peuvent être répartis entre copropriétaires, et à l'art. 712 h al. 1 et 2 CC, voire encore à l'art. 2 CC.

**5. a)** Comme le constate le jugement déféré, tant les mesures de sécurité urgentes à prendre - dont le remplacement de la main courante de la cage d'escaliers jugée dangereuse - que l'ouverture d'une action en réduction du prix de vente à l'encontre de l'architecte Charrière et de la demanderesse, notamment, ont été décidées lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 21 décembre 2006, la première de ces deux décisions étant prise à l'unanimité, la seconde à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (cf. jugement, pp. 13/14 et p. 25). C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont conclu qu'une action en annulation de ces décisions - la présente demande étant datée du 27 mai 2008 - était tardive. Il suffit que le principe de cette action en justice ait été décidé à cette assemblée générale, de sorte qu'il est sans pertinence qu'elle ait été ouverte devant le Tribunal d'arrondissement, alors qu'une action en Cour civile avait été évoquée lors de l'assemblée, ni que des conclusions en exécution par substitution y eussent été prises,

l'objet de la décision de l'assemblée générale n'étant pas de limiter le dépôt à certaines conclusions, les conclusions prises étant du reste connexes, puisqu'elles visent le même contexte de fait et de droit.

**b)** Reste la décision prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 avril 2008 d'approuver le rapport de gestion et les comptes 2007, prise à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés (cf. jugement p. 24 ainsi que les pièces 16 et 19). La recourante n'invoque aucune irrégularité formelle dans la manière dont cette décision est intervenue. Elle prétend que la correction apportée par l'administrateur dans les comptes 2007 au sujet de la charge des frais relatifs à la procédure introduite le 11 décembre 2007 par un certain nombre de copropriétaires individuellement (cf. pièce 17) n'a fait l'objet d'aucune décision antérieure de la part de l'ensemble des copropriétaires, que sa contestation sur ce point n'est donc pas tardive, que la décision de l'assemblée générale du 29 avril 2008 équivaut à transférer à l'ensemble des copropriétaires – et non seulement à ceux qui ont ouvert action en justice – tous les frais incombant à tel ou tel copropriétaire pris individuellement, qu'elle-même se trouve exposée à devoir participer aux frais d'avocat de sa partie adverse qu'elle perde ou qu'elle gagne le procès, que cette décision enfreint l'art. 5.3 du règlement de copropriété aux termes duquel seuls les charges et frais communs peuvent être répartis entre les copropriétaires, que les défauts invoqués par les demandeurs dans le procès qui lui est intenté affectent non les parties communes du bâtiment mais tel ou tel lot exclusif de tel ou tel copropriétaires par étages en particulier et qu'enfin la décision précitée est contraire à la loi elle-même (art. 712 h al. 1 et 2 et art. 2 CC).

**c)** Selon l'art. 75 CC, en relation avec l'art. 712 m CC, seules les décisions qui violent les dispositions légales ou statutaires peuvent être attaquées en justice. En revanche, le droit d'agir en justice n'a pas pour but de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des propriétaires d'étages (cf. ATF 131 III 459, JT 2005 I 588 avec les réf. citées ; Bösch, Basler Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., n. 10 ad art. 712 m, p. 1272; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 173).

Pour ce qui est des frais entraînés par une action en justice concernant des défauts à l'immeuble dont l'ouverture est décidée par la communauté des propriétaires, rien ne s'oppose à ce que ceux-ci entrent dans les comptes de la communauté et à ce que le solde du compte soit assumé par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts; si l'un des propriétaires d'étages paie plus que ce qu'il doit en fonction de la clé de répartition interne applicable, il a un droit de recours contre les autres propriétaires d'étages (cf. A. Wermelinger, *La propriété par étages*, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 29 à 31 ad art. 712 h, pp. 426/427).

**d)** En l'occurrence, le procès ouvert par les copropriétaires par étages à l'encontre, notamment, de la recourante a pour objet les défauts à l'immeuble, la réfection de ceux-ci et, subsidiairement, la diminution du prix de vente (cf. pièce 17; spéc. all. 418 à 421). Il concerne donc essentiellement les parties communes du bâtiment et, par extension, les dommages constatés à l'intérieur des appartements des copropriétaires demandeurs (cf. pièce 17; spéc. all. 130 ss., 151 à 154 ). Dans cette mesure, il n'apparaît nullement contraire au règlement de PPE ou à la loi que les frais d'un tel procès soient financés par les contributions de l'ensemble des membres de la PPE en proportion de leurs parts. C'est du reste bien ce qui avait été exposé par l'avocat Vogel aux copropriétaires lors de l'assemblée générale du 21 décembre 2006, lorsqu'il déclarait : « Un fonds de rénovation de Fr. 50'000.- devra donc être prévu pour le procès. Les frais seront répercutés sur tous les copropriétaires » (cf. jugement, p. 14). Le montant d'un peu plus de 40'000 fr. retenu dans l'annexe au rapport de gestion pour l'année 2007 au titre du « contentieux » (cf. jugement, p. 24) s'inscrit dans la limite précitée.

Quant à la recourante, s'il est vrai qu'elle finance en partie l'action ouverte contre elle en proportion de sa part sur l'immeuble, elle doit se laisser imputer cette charge en tant que copropriétaire soumise aux décisions de l'assemblée générale de la PPE. Qu'elle soit elle-même recherchée, dans la procédure en cause, en tant que promoteur et vendeur des différents lots de PPE (cf. pièce 17; all. 26 à 29) n'y change rien. On ne voit dès lors pas ce qu'il y aurait de choquant ou d'inéquitable

à ce que le fonds de rénovation de la PPE soit mis à contribution pour financer le procès des maîtres de l'ouvrage à l'encontre du tiers vendeur et constructeur et de ses associés.

**e)** Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que la demanderesse devait se plier à l'approbation des comptes 2007, votée à l'unanimité des membres présents lors de l'assemblée générale du 29 avril 2008, et que ses conclusions en annulation de cette décision devaient être rejetées.

**6.** En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 950 fr. (art. 232 TFJC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante P. \_\_\_\_\_ SA sont arrêtés à 950 fr. (neuf cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 22 janvier 2010**

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Paul Marville (pour P. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Philippe Reymond (pour copropriété par étages X. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 64'886 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

Le greffier :