

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 18 janvier 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Colelough et Mme Kühnlein
Greffier : M. Corpataux

Art. 164, 165, 216 ss CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **R. _____ SA EN LIQUIDATION**, à Sion, défenderesse, contre le jugement rendu le 9 décembre 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **A.I. ET B.I. _____**, à Angoulême (France), demandeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 9 décembre 2010, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 10 décembre 2010 et les considérants le 5 septembre 2011, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis partiellement les conclusions de la demande déposée le 29 septembre 2009 par A.I. et B.I. _____ à l'encontre de R. _____ SA en liquidation (I), dit que R. _____ SA en liquidation est la débitrice de A.I. et B.I. _____ et leur doit prompt paiement de la somme de 24'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 avril 2009 (II), levé définitivement l'opposition formée par R. _____ SA en liquidation au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Montreux à concurrence de 24'000 fr. plus frais de 221 fr. 25, avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 avril 2010 (III), dit que R. _____ SA en liquidation est la débitrice de A.I. et B.I. _____ et leur doit prompt paiement de la somme de 1'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 septembre 2010 (IV), arrêté les frais de la cause à 1'505 fr. à la charge de A.I. et B.I. _____ et à 1'605 fr. à la charge de R. _____ SA en liquidation (V), dit que R. _____ SA en liquidation est la débitrice de A.I. et B.I. _____ de la somme de 5'505 fr., TVA en sus sur 4'000 fr., à titre de dépens, à savoir 1'505 fr. en remboursement de leurs frais de justice et 4'000 fr., TVA en sus, à titre de participation aux honoraires et débours de leur conseil (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

Sous réserve des points discutés au considérant 3 ci-dessous, la Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont la teneur est la suivante :

« 1. R. _____ SA en liquidation est une entreprise sise à Montreux et inscrite au Registre du commerce (RC) du canton de Vaud depuis le 10 novembre 2005 qui a pour but les opérations mobilières et immobilières. Selon décision de son assemblée générale du 29 janvier 2010, la société a prononcé sa dissolution.

La défenderesse était la promotrice exclusive de la PPE [...], immeuble de base [...], sis [...], à Montreux, dont la construction était assurée par l'entreprise générale W. _____ SA.

A.I.et B.I._____ ont manifesté leur intérêt pour acquérir un appartement de la PPE [...], numéro d'immeuble [...] (immeuble de base, 4^{ème} étage), sis [...], à Montreux, avec feuillet de dépendance [...] (carnotzet et cave à vin) et [...] (spa/wellness) pour 1/11 ainsi que deux servitudes d'usage pour une place de stationnement intérieure (n° 2) et un box (n° 18).

2. Le 6 septembre 2007, A.I.et B.I._____ ont signé un protocole d'accord avec R._____ SA en liquidation prévoyant notamment la vente du lot n° [...], 4^{ème} étage (n° 4.2), avec places de parc n° 2 et 18, de la PPE [...], à Montreux (article 1), l'entrée en jouissance des locaux et des deux places à la fin des travaux à effectuer, ce qui était prévu pour la fin du mois de décembre 2008 (article 3) et un prix de vente de CHF 2'790'000.- qui ne comprenait pas les frais de notaire, les droits de mutation, les frais de création de cédulas hypothécaires, les frais d'ouverture de crédit et les frais d'inscription au Registre foncier (article 4).

3. Le 23 octobre 2007, les parties ont signé un contrat de vente à terme conditionnelle-emption dont l'objet était l'acquisition par les demandeurs, en propriété commune, société simple, du feuillet [...] de la commune de Montreux soumis au régime de la propriété par étages, sis dans le bâtiment " [...]", ainsi que du droit de disposer de deux places de parc intérieures et d'une cave (n° 1). Le prix de vente a été fixé à CHF 2'790'000.-.

Dit contrat prévoyait également qu'un rapport mentionnant, cas échéant, les retouches à faire dans un délai de trente jours maximum serait établi au moment de la remise des clés.

En outre, il a été convenu entre les parties qu'il était réservé comme condition l'autorisation définitive et exécutoire d'achat délivrée par la Commission foncière, section II, à Lausanne, en application de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par les personnes à l'étranger et de l'Ordonnance du 1^{er} octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Le point 3.7 d'un contrat d'entreprise générale a été annexé au contrat de vente à terme conditionnelle-emption (annexe à la minute n° 8265.-). La teneur du dit point est la suivante:

« Si la date où l'ouvrage (prêt à l'utilisation au sens de l'article 3.2) est retardée par des circonstances imputables à faute à l'entrepreneur général, il est redevable au maître de l'ouvrage d'une pénalité conventionnelle de Fr. 2'000.00 par semaine de retard et par appartement. Cette pénalité est plafonnée à 5 % du prix contractuel hors TVA (au sens de l'article 4.1).

Cette pénalité ne sera toutefois perçue que pour les unités d'étage qui seraient vendues et dont l'entrée en jouissance des futurs propriétaires retardée du fait de ce retard.

Enfin l'éventuelle pénalité de retard est supposée couvrir la totalité du dommage subi par le Maître de l'ouvrage lequel renonce

irrévocablement à faire valoir tout autre dommage quel qu'il soit et qui serait lié à un retard. »

4. Le 26 octobre 2007, par l'intermédiaire de l'architecte [...], les demandeurs ont annoncé à la défenderesse qu'ils souhaitaient préciser l'agencement global de leur futur appartement et lui transmettre un plan de proposition correspondant à leurs besoins. Dans cette optique, ils ont demandé à R. _____ SA en liquidation d'entreprendre un certain nombre de démarches, notamment d'envoyer le plan de l'appartement sous forme électronique et de trouver une solution au problème d'une poutre traversant la salle de séjour du logement.

Le 3 décembre 2007, la défenderesse a envoyé aux demandeurs un plan adapté de l'appartement de la PPE [...]. Elle a également précisé qu'un calcul des plus values leur serait envoyé pour qu'ils confirment leur accord avec ce nouveau plan.

Le 5 décembre 2007, les demandeurs ont contacté R. _____ SA en liquidation pour que quelques modifications soient apportées au plan de l'appartement du 3 décembre 2007.

En date du 21 décembre 2007, A.I.et B.I. _____ ont signé les plans de l'appartement remis par R. _____ SA en liquidation. Ils ont toutefois expliqué que quelques questions devaient encore être réglées, notamment en rapport avec la décoration de la résidence.

Par la suite, diverses démarches ont été entreprises par la défenderesse, notamment l'établissement d'un bon d'accord, le 12 février 2008, pour prévoir une fenêtre supplémentaire sur la façade est du logement, pour un prix de CHF 5'586.16.

5. Le 23 juin 2008, la défenderesse a écrit une lettre aux demandeurs pour leur transmettre un devis relatif aux modifications demandées par ceux-ci. Il a également été précisé qu'une mise à jour serait effectuée s'agissant des faux plafonds de l'appartement.

6. Le 13 août 2008, R. _____ SA en liquidation s'est adressé[e] à A.I.et B.I. _____ pour leur expliquer qu'il n'avait pas encore été possible de déterminer une version définitive des plans et devis du logement dont ils devaient faire l'acquisition. Dans ces conditions, il a été précisé que la livraison de l'appartement, prévue le 13 février 2009, ne pouvait plus être garantie mais que des pénalités de retard à raison de CHF 2'000.- par semaine, conformément au contrat signé par les parties, seraient déduites du prix de vente, soit un montant de CHF 12'000.- pour la période du 31 décembre 2008 au 13 février 2009. La défenderesse a également transmis un devis-dossier aux demandeurs pour que ceux-ci le signent, en expliquant qu'un éventuel retard de signature prolongerait le délai de livraison de l'appartement sans que cela ne puisse donner lieu à de nouvelles pénalités.

Le 29 août 2008, la défenderesse a fait parvenir aux demandeurs deux dossiers résumant les différentes requêtes et choix faits par A.I.et B.I. _____. A cette occasion, il leur a été précisé qu'il fallait

retourner un exemplaire signé du dossier sans quoi un nouveau retard de livraison du logement pourrait intervenir sans que la responsabilité de R. _____ SA en liquidation ne puisse être engagée.

Le 22 septembre 2008, les demandeurs ont retourné les devis reçus de R. _____ SA en liquidation après les avoir signé[s], à l'exception d'un certain nombre d'entre eux qui concernaient des objets pour lesquels il convenait encore d'apporter quelques précisions ou des réponses.

Le 24 septembre 2008, les réponses fournies par l'entreprise générale W. _____ SA aux questions des demandeurs leur ont été transmises par la défenderesse.

Le 27 octobre 2008, les demandeurs ont signé et envoyé les devis fournis par R. _____ SA en liquidation.

Le 25 novembre 2008, le notaire [...] a écrit aux demandeurs pour leur expliquer qu'elle leur donnerait au début de l'année 2009 les informations relatives au délai d'attente pour l'obtention d'une autorisation de la Commission foncière. Elle a également expliqué que la date de livraison de l'appartement était arrêtée au 13 février 2009 et qu'ainsi une indemnité de retard de CHF 2'000.- par [semaine], soit CHF 12'000.- au total, serait déduite du prix de vente, en conformité avec l'article 3 point 7 du contrat d'entreprise générale, annexé au contrat de vente signé par les parties.

7. Le 9 janvier 2009, la Commission foncière II a rendu une décision positive s'agissant de l'autorisation sollicitée, en prévoyant des charges et conditions à cette autorisation. Dite décision a été notifiée le 22 janvier 2009.

8. Le 16 février 2009, les parties et l'entrepreneur général W. _____ SA se sont retrouvées au futur appartement de A.I.et B.I. _____ dans le but de procéder à la réception de l'ouvrage. Cette réception ne s'est toutefois pas faite et le procès-verbal de réception n'a dès lors pas été signé.

Le 5 mars 2009, les époux A.I.et B.I. _____ ont écrit à R. _____ SA en liquidation pour présenter un résumé de l'ensemble des points qui n'étaient, selon eux, pas réglés.

Le lendemain, la défenderesse a répondu qu'en tous les cas, l'appartement était habitable en date du 16 février 2009 et que, les demandeurs ayant refusé de signer un constat mentionnant les retouches et finitions à exécuter dans un délai de trente jours, le délai de réception serait dès lors repoussé.

Dans un courrier du 13 mars 2009, la défenderesse a répondu au courrier des demandeurs du 5 mars 2009.

Le 24 mars 2009, les parties et l'entrepreneur général W. _____ SA se sont retrouvés au futur appartement de A.I.et B.I. _____

dans le but de procéder à la réception de l'ouvrage. Celle-ci a effectivement eu lieu. Un délai au 24 avril 2009 a toutefois été fixé pour éliminer les défauts mineurs constatés lors de l'état des lieux. Le procès-verbal de réception a été signé le 24 avril 2009 par les parties et l'entrepreneur général.

Le 25 mars 2009, une réquisition de transfert a été adressée au Conservateur du Registre foncier pour, notamment, obtenir le transfert de l'immeuble au bénéfice des demandeurs, en propriété commune, société simple.

9. Par courrier du 6 avril 2009, les demandeurs ont réclamé à la défenderesse une pénalité de retard de CHF 24'000.-, soit CHF 2'000.- par semaine de retard pendant douze semaines, du 1^{er} janvier au 24 mars 2009, dans la mesure où la livraison devait se faire au 31 décembre 200[8], selon l'acte de vente à terme conditionnelle-emption du 23 octobre 2007.

Le 21 avril 2009, R. _____ SA en liquidation a répondu en expliquant que sa responsabilité n'était pas engagée dans la mesure où les époux A.I. et B.I. _____ avaient largement dépassé les délais qui leur avaient été impartis pour procéder à leurs choix de finitions.

Le 12 juin 2009, A.I. et B.I. _____ ont écrit une nouvelle lettre à la défenderesse pour lui expliquer qu'un commandement de payer lui serait notifié et qu'une procédure serait ouverte si cela s'avérait nécessaire.

Le 16 juin 2009, R. _____ SA en liquidation a offert aux demandeurs un montant de CHF 12'000.- pour solde de tout compte, en précisant qu'il n'y avait aucune reconnaissance de responsabilité accompagnant cette offre.

Le 31 juillet 2009, un commandement de payer relatif à la poursuite n° [...] a été notifié à R. _____ SA en liquidation pour un montant de CHF 24'000.- avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 avril 2009 ainsi que CHF 221.25 de frais relatifs au commandement de payer. Une opposition totale au commandement de payer a été formée par la défenderesse.

10. Par demande du 29 septembre 2009, A.I. et B.I. _____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que R. _____ SA en liquidation soit leur débitrice et leur doive immédiat paiement de la somme de CHF 26'000.- portant intérêt à 5 % l'an dès le 30 avril 2009 (I) et à ce que la mainlevée définitive soit prononcée dans la poursuite [...] de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Montreux, notifiée le 31 juillet 2009 (II).

Par réponse du 7 décembre 2009, R. _____ SA en liquidation a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise au Président [...] la libérer intégralement des fins, prétentions et conclusions de la demande de A.I. et B.I. _____, qui seraient rejetées.

Le 5 mars 2010, les demandeurs ont adressé des déterminations au Président [...].

11. Les parties, assistées de leurs conseils, ont été entendues lors de l'audience de jugement du 1^{er} décembre 2010. A cette occasion quatre témoins ont été entendus. On retiendra ce qui suit de leurs déclarations:

- témoin 1, ancienne employée de W. _____ SA, a déclaré qu'elle assistait le chef de projet du chantier de construction de l'immeuble PPE [...], immeuble de base [...], sis [...], à Montreux, en s'occupant des clients et des différents choix qu'ils étaient amenés à faire. Elle a eu des contacts avec le couple A.I.et B.I. _____ au début du projet de construction. Le témoin a confirmé que la réception de l'appartement a eu lieu le 24 mars 2009 puisque les demandeurs avaient fait des réclamations le 16 février 2009, lors de la première séance de réception du logement, alors même que celui-ci était habitable. En effet, témoin 1 a expliqué que A.I.et B.I. _____ avaient refusé de réceptionner l'appartement en raison du fait que les parties communes de l'immeuble étaient encore en travaux, que les échafaudages étaient encore sur place, que le parking n'était pas peint (mais accessible) et que les caves n'étaient pas achevées. W. _____ SA a alors accepté de reporter la réception du logement pour pouvoir visser des plinthes qui étaient uniquement posées et pour terminer la peinture. Cela étant, elle a précisé que les sanitaires fonctionnaient correctement et que l'appartement était donc habitable. Ces quelques travaux ont alors été achevés avant la réception de l'appartement du 24 mars 2009. Le témoin a encore ajouté que les demandeurs s'étaient déplacés deux fois à Montreux.

- témoin 2, gérant d'immeuble et ancien salarié de R. _____ SA en liquidation, a déclaré qu'il était l'interlocuteur des clients intéressés par l'acquisition d'un logement, qu'il suivait toutes les étapes de dites acquisitions, avant et après la construction d'un appartement. Dans ce cadre, il a été en contact avec les demandeurs qui ont refusé la première réception mais qui ont accepté la deuxième. témoin 2 a expliqué que les demandeurs avaient été mis au courant par le notaire, lors de la signature du contrat du 23 octobre 2007, que d'éventuelles pénalités de retard seraient payées par l'entrepreneur, soit W. _____ SA, même si le notaire n'avait pas insisté sur ce point. Le témoin a donné quelques explications sur le déroulement des événements, précisant qu'après la signature du contrat, les demandeurs avaient souhaité obtenir de nombreuses modifications de plans qui n'étaient pas anodines et que leurs signatures n'avaient pas été obtenues en une seule fois mais plutôt en trois ou quatre étapes, parfois même hors délai. En date du 16 février 2009, selon le témoin, l'appartement était habitable, même s'il y avait encore des défauts mineurs, tels que des plinthes à fixer, des travaux de finitions à effectuer, de la peinture et des poses d'interrupteurs, mais les demandeurs ont tout de même refusé la réception dans la mesure où tout n'était pas terminé et qu'il y avait encore des ouvriers, alors qu'ils auraient pu accepter en indiquant ce qui manquait. S'agissant des parties communes de l'immeuble, elles étaient terminées, à tout le moins les caves, même si le parking n'était peut-être pas accessible. Il y avait encore de la poussière et des protections. Au mois de mars 2009, tout

était terminé sauf le carnotzet. S'agissant du déplacement de la date de livraison de la fin de l'année 2008 au 16 février puis au 24 mars 2009, le témoin a précisé que cela n'était pas dû aux différentes modifications souhaitées par les demandeurs, puisque celles-ci étaient déjà prêtes au mois de février 2009, mais que cela était probablement dû aux finitions que l'entrepreneur général devait encore effectuer. Il a également déclaré ne pas se souvenir des travaux qui avaient été faits entre le 16 février et le 24 mars 2009 et ne pas savoir qui devait indemniser les éventuels retards de livraison d'ouvrages.

- témoin 3, chef de projet au sein de W. _____ SA, a déclaré avoir été la personne qui avait mené à bien le projet de construction du point de vue de l'entrepreneur général. Il a expliqué ne pas savoir si des pénalités de retard étaient payées par R. _____ SA en liquidation et qu'il n'y avait pas de contrat entre eux pour ce genre de chose. Il a également précisé ne pas avoir été présent lors de la signature du contrat de vente entre les parties. S'agissant des modifications souhaitées par les demandeurs, elles n'étaient pas déraisonnables et étaient achevées au 16 février 2009, même si les sous-sols dans les parties communes n'étaient pas terminés et qu'il y avait encore des échafaudages. Selon le témoin, ces modifications ont pu avoir comme conséquence un retard dans la construction du logement puisque les sous-traitants devaient dès lors revenir à des dates non prévues, selon leurs disponibilités, ce qui décalait ensuite le reste des travaux. Il y avait aussi des retards dans la transmission des devis au témoin, documents indispensables pour continuer les travaux. Lors de la première réception, l'appartement était habitable mais il n'était pas terminé. Un délai de trente jours a été fixé lors de la deuxième réception de l'appartement, au mois de mars 2009, pour effectuer les dernières retouches. témoin 3 a déclaré qu'il était possible que l'appartement des demandeurs soit le dernier qui ait été réceptionné, la livraison des logements ayant débuté le 9 février 2009. Le témoin a également ajouté qu'il n'avait pas protesté lorsque les demandeurs avaient refusé la première réception de l'appartement et que la défenderesse ne l'avait pas fait non plus.

- témoin 4, ancienne assistante de témoin 2, a déclaré s'être occupée de certains clients qui souhaitaient acquérir des appartements mais qu'elle ne s'était pas occupée des demandeurs. Elle a précisé que les pénalités de retard de livraison étaient mentionnées dans l'acte de vente et qu'elles devaient donc être payées par W. _____ SA. Cela étant, elle ne savait pas si les demandeurs avaient été mis en courant de cet état de fait. En revanche, selon le témoin, la défenderesse faisait tout pour pouvoir livrer au plus vite les appartements pour éviter des conséquences financières fâcheuses. témoin 4 a vu l'appartement des demandeurs entre le 16 février et le 24 mars 2009 et il était, selon elle, habitable. Durant cette période, les finitions ont été faites ainsi que divers travaux de décorations. En principe, les appartements auraient dû être livrés au mois de décembre 2008 mais la livraison avait débuté plus tard.

A l'occasion de cette audience de jugement, le conseil de A.I.et B.I. _____ a abordé trois points:

- légitimité passive: s'agissant des pénalités de retard, la défenderesse a prétendu avoir cédé ses droits contre W. _____ SA aux demandeurs, selon le chiffre 2 de l'acte de vente. Selon le conseil des demandeurs, le chiffre 2 de l'acte de vente n'est pas aisé à comprendre, ce d'autant plus que le notaire n'a pas insisté sur ce point lorsqu'il a lu aux parties ce document. Cela étant, le 25 novembre 2008, le notaire [...] a écrit à A.I.et B.I. _____ pour leur expliquer qu'ils avaient droit à des pénalités de retard pour la période du 31 décembre 2008 au 13 février 2009, soit un total de CHF 12'000.- qui serait déduit du prix de vente de CHF 2'790'000.- (pièce n° 3), ce qui démontrerait qu'il était clair dans l'esprit du notaire que les pénalités devaient être payées par la défenderesse. En outre, le 16 juin 2009, la défenderesse elle-même a proposé de payer un montant pour solde de tout compte, démontrant ainsi qu'elle avait compris que c'était à elle de payer les pénalités de retard et qu'elle en avait accepté le principe.

- cession de créance: le 4 mai 2010, la défenderesse a signé une cession de créance en faveur des demandeurs en prévoyant de leur céder des éventuelles pénalités prévues à l'article 2 de l'acte de vente du 23 octobre 2007. Dans le même document, R. _____ SA en liquidation précise également qu'elle conteste que les conditions des pénalités soient réunies dans le cas d'espèce. Dès lors, céder une créance dont on conteste l'existence serait un non sens.

- indemnité: selon les demandeurs, la volonté des parties est claire, l'appartement devait être livré au 31 décembre 2008, comme cela ressort du protocole d'accord (article 3), du contrat de vente du 23 octobre 2007 (chiffre 2), des déclarations des témoins et d'une correspondance du notaire [...] (pièce n° 3). Lors de la première tentative de réception du logement le 16 février 2009, il y avait encore des ouvriers sur place ainsi que des échafaudages, les places de stationnement n'étaient pas prêtes et il restait des finitions à effectuer, ce qui aurait amené les demandeurs à considérer que cet appartement de luxe n'était pas habitable, contrairement à ce que soutient la défenderesse. Du reste, celle-ci devait le savoir dans la mesure où elle n'a pas contesté le refus de réception. Pour les autres appartements, ils ont probablement pu être réceptionnés plus tôt dans la mesure où les propriétaires ne sont pas venus sur place pour effectuer la réception mais qu'ils avaient envoyé un représentant pour le faire. Lors de la deuxième tentative de réception, l'appartement n'était toujours pas achevé au vu du niveau de qualité qui devait pouvoir être exigé pour un appartement de ce prix, mais A.I.et B.I. _____ l'ont tout de même réceptionné, ce qui démontrerait qu'ils n'avaient pas d'exigences exorbitantes. Dans ces conditions, selon le conseil des demandeurs, des pénalités de retard devraient être calculé[e]s du 31 décembre 2008 au 31 mars 2009.

Quant au conseil de la défenderesse, il a déclaré que le chiffre 2 de l'acte de vente du 23 octobre 2007 ne concerne pas les demandeurs s'agissant des pénalités de retard, puisqu'il est clairement écrit "vendeur" et "constructeur", et que R. _____ SA en liquidation a simplement cédé ces pénalités à A.I.et B.I. _____, aucun doute n'était donc possible à ce sujet, quand bien même le notaire n'a pas insisté sur ce point (une simple

lecture étant suffisante). S'agissant de la date du 31 décembre 2008, selon la défenderesse, il s'agissait uniquement d'une date indicative, qui n'a du reste pas été respectée pour aucun appartement, et qui n'aurait pas pu être respectée puisque les demandeurs n'ont reçu l'autorisation de la Commission foncière Il qu'après la fin de l'année 2008. En outre, ce retard ne serait pas imputable à W. _____ SA mais aux exigences des demandeurs qui ont modifié plusieurs fois les plans. Dans ces conditions, le constructeur n'a payé aucune pénalité de retard et l'offre de CHF 12'000.- faite par la défenderesse le 16 juin 2009 n'était qu'une tentative de mettre rapidement fin à ce litige, en aucun cas une reconnaissance de l'existence d'une quelconque pénalité. Enfin, s'agissant de la première tentative de réception de l'appartement, le 16 février 2009, celui-ci était habitable, même s'il s'agit d'un appartement de luxe. Du reste, il n'y a pas d'indication sur la nature des travaux qui auraient été entrepris entre le 16 février et le 24 mars 2009, date de la réception de l'ouvrage, les demandeurs n'ayant donc pas prouvé l'existence d'un quelconque dommage. »

En droit, le premier juge a considéré que les parties étaient convenues que l'entrée en jouissance des locaux interviendrait au 31 décembre 2008 et que les demandeurs avaient compris qu'ils pouvaient réclamer à la défenderesse un montant de 2'000 fr. par semaine de retard dans la livraison de leur appartement au titre de pénalités. Retenant que l'appartement n'était pas prêt à l'utilisation au sens de l'art. 3.7 du contrat d'entreprise générale avant la seconde tentative de réception, soit le 24 mars 2009, le premier juge a estimé que les demandeurs avaient droit à un montant de 24'000 fr., avec intérêt, correspondant à douze semaines de retard dans la livraison de l'ouvrage. Un montant équitable de 1'000 fr. a par ailleurs été alloué aux demandeurs qui étaient venus depuis leur domicile français à Montreux le 16 février 2009 pour réceptionner leur appartement, qui n'était pas prêt.

B. Par acte du 14 septembre 2011, R. _____ SA en liquidation a recouru contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que toutes les conclusions de la demande déposée le 29 septembre 2009 par A.I. et B.I. _____ à son encontre sont rejetées et, subsidiairement, à son annulation.

Par mémoire du 14 octobre 2011, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par écriture du 24 novembre 2011, A.I.et B.I._____ se sont déterminés sur le recours, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet.

En droit :

1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127 ; ATF 137 III 130 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 6 ss ad art. 405 CPC). Sont donc applicables les dispositions contenues dans le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966) devant la Chambre des recours (art. 81a al. 2 ROTC [Règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007, RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010, RSV 211.02]).

b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugement principaux rendus en procédure accélérée par un président de tribunal d'arrondissement.

En l'occurrence, la recourante conclut principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité du jugement attaqué, de sorte qu'il convient d'examiner distinctement la recevabilité des recours en réforme et en nullité interjetés.

aa) A l'appui de son recours en nullité, la recourante invoque une appréciation arbitraire des preuves, soit le moyen déduit de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD. Lorsque le recours en réforme est également ouvert, le recours en nullité fondé sur cette disposition est toutefois subsidiaire et ne peut être invoqué que si la Chambre des recours ne dispose pas, dans le cadre du recours en réforme, d'un pouvoir d'examen lui permettant de

corriger le vice (art. 444 al. 1 ch. 3 in fine CPC-VD ; JT 2001 III 128 ; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, p. 655). En l'occurrence, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par l'art. 452 CPC-VD (cf. ci-dessous c. 2), une éventuelle informalité quant à l'appréciation des faits pourra être corrigée dans le cadre du recours en réforme. Il en découle que le recours en nullité est irrecevable.

bb) Le recours en réforme, interjeté en temps utile (art. 458 al. 2 CPC-VD) par une partie qui y a intérêt et dont les conclusions ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles prises en première instance (art. 452 al. 1 CPC-VD), est quant à lui recevable à la forme.

2. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement ou un président de tribunal, la Chambre des recours du Tribunal cantonal revoit librement la cause en fait et en droit sur la base du dossier sans réadministrer les preuves qui l'ont été en première instance (art. 452 CPC-VD). Lorsque, comme en l'espèce, le jugement a été rendu en procédure accélérée, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve des faits résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1^{ter} CPC-VD). La cour de céans développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En cas d'insuffisance de l'état de fait, une annulation du jugement est aussi envisageable en vertu de l'art. 456a CPC-VD.

Les mesures d'instruction prévues à l'art. 456a al. 1 CPC-VD ne constituent qu'un moyen exceptionnel, le Tribunal cantonal ne pouvant ordonner une instruction complémentaire que s'il ressort du contrôle de l'état de fait que, sur un point déterminé, les constatations de fait des premiers juges sont douteuses, ou insuffisamment précises pour permettre un réexamen de la cause en droit, sans que les preuves versées

au dossier permettent de les corriger ou de les compléter, ou encore s'il apparaît que les premiers juges ont failli à leur devoir d'instruire, notamment qu'ils ont violé les obligations découlant pour eux de la maxime d'office applicable dans certaines causes civiles (JT 2003 I 3 précité c. 3a, avec renvois à l'exposé des motifs).

3. a) Dans un premier moyen, invoqué dans son recours en nullité mais qui peut être traité sous l'angle de la réforme vu ce qui précède (cf. ci-dessus cc. 1b/aa et 2), la recourante critique l'état de fait tel que retenu par les premiers juges.

b) aa) S'agissant en premier lieu de la réception de l'appartement en cause, la recourante soutient qu'il est arbitraire de retenir la date du 31 décembre 2008 comme date convenue de livraison. Selon elle, une date de remise des clés figurerait dans le contrat de vente à terme « à titre purement indicatif au 31 décembre 2008 ». Par conséquent, elle n'aurait pris aucun engagement formel portant sur la livraison à un terme fixe, de sorte que les intimés n'auraient droit à aucune indemnité de retard.

bb) En évoquant le contrat de vente à terme, signé le 23 octobre 2007 par les parties, le jugement attaqué ne mentionne effectivement pas que la date de remise des clés était prévue « à titre indicatif » (et non pas « purement indicatif » comme le soutient la recourante) au 31 décembre 2008 par l'art. 2 al. 4 dudit contrat. L'état de fait peut donc être complété sur ce point. Toutefois, le jugement fait état du protocole d'accord signé le 6 septembre 2007 entre la recourante et les intimés et mentionne expressément l'art. 3 de ce protocole, lequel prévoit l'entrée en jouissance des locaux et des deux places à la fin des travaux qui seront exécutés, ce qui était prévu pour la fin du mois de décembre 2008. Le contrat de vente à terme du 23 octobre 2007, mentionné dans le jugement attaqué, reprend et confirme les termes du protocole d'accord, dont la date de remise des clés. De plus, comme cela résulte du jugement, dans la suite des opérations, ce délai de livraison n'a jamais été remis en

question par la recourante puisque, le 13 août 2008, elle confirmait qu'elle paierait l'indemnité de retard, à raison de 2'000 fr. par semaine, pour la période du 31 décembre 2008 au 13 février 2009.

Il en découle que, sur ce point, l'état de fait est conforme aux pièces du dossier et que l'on ne saurait reprocher au premier juge d'avoir retenu une date de livraison convenue entre parties au 31 décembre 2008. Le grief de la recourante est ainsi mal fondé et doit être rejeté.

c) aa) La recourante fait ensuite valoir que les témoins entendus ont unanimement confirmé qu'à la première date de livraison, soit le 16 février 2009, l'appartement était habitable, soit achevé et conforme aux plans et descriptif, sous réserve de finitions. Elle considère que le jugement déduit à tort du refus de réception par les intimés à cette date qu'il devait rester des travaux importants à exécuter et que le jugement retient sans motif que l'appartement n'était pas habitable, en contradiction flagrante avec les quatre témoignages et les pièces du dossier.

bb) Conformément aux pièces du dossier, le jugement retient que, le 16 février 2009, les parties et l'entreprise générale se sont retrouvées à l'appartement des intimés dans le but de procéder à la réception de l'ouvrage, réception qui ne s'est toutefois pas faite ce jour-là, les intimés ne signant pas le procès-verbal de réception à cette date. Il résulte aussi du jugement que c'est le 24 mars 2009 que la réception de l'appartement a eu lieu, le procès-verbal étant signé par les parties et l'entrepreneur et un délai au 24 avril 2009 étant fixé pour éliminer les défauts mineurs constatés lors de l'état des lieux.

S'agissant des témoignages, le jugement résume les déclarations à son considérant 11. Le témoin témoin 1 a confirmé les dates qui précèdent ; elle a déclaré que l'appartement était habitable le 16 février 2009 et expliqué que les intimés « avaient refusé de réceptionner l'appartement en raison du fait que les parties communes de l'immeuble étaient encore en travaux, que les échafaudages étaient

encore en place, que le parking n'était pas peint (mais accessible) et que les caves n'étaient pas achevées » ; cela étant, elle a précisé que les sanitaires fonctionnaient correctement et que l'appartement était donc habitable.

Le témoin témoin 2 a déclaré que l'appartement était habitable le 16 février 2009, « même s'il y avait encore des défauts mineurs, tels que des plinthes à fixer, des travaux de finitions à effectuer, de la peinture et des poses d'interrupteurs ». Le témoin a ajouté que « les demandeurs av[aient] tout de même refusé la réception dans la mesure où tout n'était pas terminé et qu'il y avait encore des ouvriers, alors qu'ils auraient pu accepter en indiquant ce qui manquait », et précisé que « s'agissant des parties communes de l'immeuble, elles étaient terminées, à tout le moins les caves, même si le parking n'était pas encore accessible », qu'« il y avait encore de la poussière et des protections » et qu'« au mois de mars 2009, tout était terminé sauf le carotzet ».

Le témoin témoin 3 a déclaré que « les modifications souhaitées par [les intimés] étaient achevées au 16 février 2009, même si les sous-sols dans les parties communes n'étaient pas terminés et qu'il y avait encore des échafaudages ». Il a précisé que, le 16 février 2009, l'appartement était habitable, mais n'était pas terminé. Il a encore ajouté qu'il n'avait pas protesté lorsque les intimés avaient refusé la première réception de l'appartement et que la recourante ne l'avait pas fait non plus.

Enfin, le témoin témoin 4 a déclaré avoir vu l'appartement des intimés entre le 16 février et le 24 mars 2009. Selon elle, l'appartement était habitable, mais, durant cette période, des finitions avaient été faites, ainsi que divers travaux de décoration. Elle a ajouté qu'en principe, les appartements auraient dû être livrés au mois de décembre 2008, mais que la livraison avait débuté plus tard.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas critiquable de retenir que l'appartement a été livré le 24 mars 2009, ce qui correspond aux pièces et

aux témoignages. Quant au fait de retenir que, le 16 février 2009, il restait à faire des travaux plus importants que de simples retouches et que, dans ces conditions, l'appartement des intimés n'était pas habitable à cette date, il n'est pas en contradiction, contrairement à ce que soutient la recourante, avec les témoignages. Si les témoins ont certes tous parlé d'un appartement habitable, ils ont également tous donné des indications précises sur les travaux qui restaient à faire : finition de parties communes, parking non encore accessible, caves pas achevées, plinthes à fixer, peintures, poses d'interrupteurs, notamment. Dans ces conditions, le premier juge, à qui il revenait d'apprécier les preuves, n'a pas méconnu celles-ci en considérant, au vu des travaux qui restaient à faire à dire de témoins, que l'appartement ne pouvait être considéré comme prêt à l'utilisation au sens de l'art. 3.7 du contrat d'entreprise générale, le 16 février 2009, a fortiori s'agissant d'un objet de luxe dont le prix s'élevait à 2'790'000 francs. Certes, le jugement retient que l'instruction n'a pas permis d'établir avec précision la nature des travaux à exécuter entre les deux réunions de réception des travaux (cf. jugement c. VI let. b, p. 15) ; toutefois, sur la base des témoignages, il n'était pas critiquable de retenir qu'il ne s'agissait pas de travaux mineurs de finitions ou de simples retouches, ces derniers ayant été exécutés après le 24 mars 2009, mais de travaux plus importants. Cela résulte des déclarations des témoins rappelées plus haut. Enfin, le premier juge a relevé de façon pertinente, en se fondant sur les déclarations du témoin témoin 3, que la recourante n'avait pas même cherché à contester l'attitude de refus des intimés lors de la première tentative de réception.

Ce moyen est donc mal fondé et doit être rejeté.

d) Il résulte de tout ce qui précède que l'état de fait retenu par le premier juge est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées et qu'une instruction complémentaire n'est pas nécessaire.

4. a) Dans un deuxième moyen, la recourante considère qu'il est arbitraire de ne pas avoir retenu une responsabilité des intimés pour le

retard de livraison. Selon elle, il résulte du témoignage de témoin 2 que les modifications demandées par les acquéreurs n'étaient pas anodines et que les signatures des devis avaient été obtenues d'eux en trois ou quatre étapes, parfois hors délai. Elle relève aussi que, selon le témoignage d'témoin 3, les modifications souhaitées par les intimés ont pu avoir comme conséquence un retard dans la construction du logement puisque des sous-traitants devaient revenir à des dates non prévues, selon leurs disponibilités, ce qui décalait le reste des travaux. La recourante relève encore que le jugement retient que, jusqu'en août 2008, il n'avait pas été possible de déterminer une version définitive des plans et devis du logement et que, le 13 août 2008, elle avait informé les intimés que la livraison prévue pour le 13 février 2009 ne pouvait plus être garantie. La recourante estime arbitraire l'appréciation des preuves faite par le premier juge, lequel, nonobstant les éléments probants démontrant la responsabilité des acquéreurs dans le retard de la construction, a retenu que les modifications souhaitées n'étaient pas déraisonnables et nié toute responsabilité des intimés dans le retard. Enfin, la recourante relève que les intimés n'ont obtenu l'autorisation d'acquérir leur appartement de la Commission foncière II que le 11 février 2009, de sorte qu'ils ne pouvaient devenir propriétaires avant le mois de février 2009, au plus tôt.

b) Conformément aux pièces du dossier, le jugement retient que les plans de l'appartement ont été signés par les intimés le 21 décembre 2007. Par la suite, diverses démarches ont été entreprises, notamment pour prévoir une fenêtre supplémentaire. Le 23 juin 2008, la recourante a transmis aux intimés un devis relatif à des modifications qu'ils avaient demandées. Le jugement retient également que les derniers devis ont été signés les 22 septembre et 27 octobre 2008. Il est établi par ailleurs que ces échanges et précisions ne sont pas en relation avec la livraison tardive de l'immeuble ; il s'agissait de travaux intérieurs sans relation avec les travaux qui n'étaient pas achevés au 13 février 2009, soit ceux sur les parties communes, les échafaudages encore en place, le parking non peint, les caves indisponibles ou les plinthes et les interrupteurs électriques non exécutés. D'ailleurs, le témoin témoin 3 a

déclaré que les modifications demandées, qui n'étaient pas déraisonnables, étaient achevées au 13 février 2009.

Au vu de ce qui précède, il n'y a rien de critiquable à retenir que les intimés n'ont pas de leur fait retardé la réception de l'ouvrage.

Quant à l'argument tiré de l'obtention, en février 2009 seulement, de l'autorisation administrative de la Commission foncière II, il est dénué de pertinence. Cette procédure administrative était certes nécessaire pour l'exécution de la vente, mais sans incidence, ni rapport, sur le cours et la durée des travaux.

Il en découle que le grief de la recourante est mal fondé et qu'il doit être rejeté.

5. a) Dans un troisième moyen, la recourante fait grief au premier juge d'avoir retenu qu'elle avait la légitimité passive pour payer des pénalités de retard, ce qu'elle conteste et avait déjà contesté en première instance.

La recourante se réfère d'une part à l'art. 2 al. 4 du contrat de vente passé entre elle et les intimés, disposition qui prévoit que « les pénalités de retard conclues entre le vendeur et le constructeur et s'élevant à CHF 2'000.- par semaine seront intégralement cédées à l'acheteur conformément à l'art. 3 point 7 du contrat d'entreprise générale, dont une copie vidimée et signée des parties demeurera ci-annexée après avoir été légalisée ». Elle se réfère d'autre part à l'art. 3 point 7 du contrat d'entreprise générale, qui prévoit que « si la date où l'ouvrage (prêt à l'utilisation au sens de l'art. 3.2) est retardée par des circonstances imputables à faute à l'entrepreneur général, il est redevable au maître de l'ouvrage d'une pénalité conventionnelle de fr. 2'000.- par semaine de retard et par appartement (...) ». La recourante relève également qu'elle a signé le contrat de vente, ainsi que l'annexe

reproduisant la clause du contrat d'entreprise générale conclu entre le constructeur et elle, par acte authentique instrumenté par notaire.

Cela étant, la recourante reproche d'abord au premier juge d'avoir considéré que la cession contenue dans le contrat de vente serait inefficace, dès lors que cet acte ne peut lier que les parties audit contrat et que le constructeur ne l'est pas. Elle considère que ce raisonnement est infondé et ignore les règles de droit relatives à la cession de créance telles qu'elles découlent de l'art. 164 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220).

La recourante reproche ensuite au premier juge d'avoir retenu, selon elle sans la moindre raison ni justification, par conséquent de façon arbitraire, que les époux pouvaient raisonnablement déduire de l'acte de vente qu'ils pourraient réclamer les pénalités de retard directement à elle, au motif qu'une simple lecture du contrat par le notaire n'était prétendument pas suffisante à la bonne compréhension de la clause de cession.

b) En vertu de l'art. 164 al. 1 CO, le créancier peut céder son droit à un tiers sans le consentement du débiteur, à moins que la cession n'en soit interdite par la loi, la convention ou la nature de l'affaire. En l'occurrence, la cession contenue dans l'acte de vente ne requérait ainsi pas l'accord du constructeur. Comme le soutient à raison la recourante, le cédant peut convenir de céder une créance future, pour autant qu'elle soit suffisamment déterminable - au moment où elle prend naissance (ATF 113 II 163) - quant à la personne du débiteur, à son fondement juridique et à son contenu (ATF 130 III 248).

En l'espèce, la recourante s'est engagée à céder ses futures éventuelles créances à l'encontre du constructeur, créances dont le fondement juridique et l'objet sont déterminés par l'art. 3.7 du contrat d'entreprise. Enfin, la cession contenue dans l'acte de vente a été constatée sous la forme authentique et satisfait donc amplement aux exigences de l'art. 165 CO.

Le premier juge a donc fait erreur en considérant que la cession de créance ne pouvait concerner le constructeur débiteur.

Toutefois, le premier juge, au-delà des effets directs de la cession de créance valable, a examiné si, au vu des circonstances plaidées par les intimés, la recourante s'était ou non engagée à payer elle-même les pénalités de retard. Pour cela, il a recherché la réelle et commune intention des parties, en se fondant sur ce qu'elles avaient pu comprendre et effectivement compris réciproquement, en revenant sur certains éléments extérieurs au texte même pour en apprécier la signification réellement voulue.

La volonté réelle des parties est une question de fait. En l'espèce, l'appréciation des preuves par le premier juge ne prête pas le flanc à la critique. En effet, cette intention résulte notamment du courrier adressé le 25 novembre 2008 aux intimés par la notaire [...], mandataire de la recourante, avec copie à cette dernière, dans lequel elle écrit ce qui suit : « Compte tenu du retard de livraison, une indemnité de CHF 2'000.- par semaine est due, soit un total de CHF 12'000.- [...] pour la période du 31 décembre 2008 au 13 février 2008 (recte : 2009), conformément à l'article 3 point 7 du contrat d'entreprise générale. Ce montant sera déduit du prix de vente de CHF 2'790'000.- ». Cette affirmation a été réitérée le 30 janvier 2009 (pièce 4), sans que la recourante, qui recevait des copies de ces courriers, n'infirmes les propos de son mandataire. Il est ainsi conforme aux faits retenus que l'engagement de la recourante à payer des indemnités de retard n'a jamais fait l'ombre d'un doute ni pour les intimés, ni pour la notaire [...], mandataire de la recourante, ni pour cette dernière.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a retenu que la réelle et commune intention des parties était de convenir d'une indemnité de retard à la charge de la recourante. Il en découle que le grief de la recourante est infondé et qu'il doit être rejeté.

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

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 550 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

Les intimés, solidairement entre eux, ont droit à des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'750 fr. (art. 2 al. 1 TAv [Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]), TVA et débours compris, à charge de la recourante.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
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 sont arrêtés à 550 fr. (cinq cent cinquante francs).
- IV.** La recourante R. _____ SA en liquidation doit verser aux intimés A.I. et B.I. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'750 fr. (mille sept cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 janvier 2012

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 Philippe Reymond (pour R. _____ SA en liquidation)
- Me Henri Baudraz (pour A.I.et B.I. _____)

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 25'000 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 :

- Monsieur le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois

Le greffier :