

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Winzap et Mme Bendani
Greffier : Mme Bertholet

Art. 197 al. 1 et 2, 199, 201 al. 1 et 3 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.N.**_____ et **B.N.**_____, au Mont-sur-Lausanne, demandeurs, contre le jugement rendu le 6 juin 2011 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **V.**_____, à Pully, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 6 juin 2011, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté les conclusions des demandeurs A.N. _____ et B.N. _____ contre la défenderesse V. _____ (I), fixé les frais et dépens (II à IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a retenu que les parties avaient conclu un contrat de vente immobilière et examiné si les conditions d'application de la garantie pour les défauts de la chose vendue étaient remplies. Compte tenu de la clause "tel que vu en l'état" insérée dans l'acte de vente, le premier juge a considéré que la garantie du vendeur était restreinte aux défauts cachés et à ceux que V. _____, défenderesse, aurait dissimulés intentionnellement. S'agissant du dol, il a retenu que A.N. _____ et B.N. _____, demandeurs, n'avaient pas établi que la défenderesse avait frauduleusement dissimulé la possibilité que des infiltrations puissent se produire avant la réfection complète de la toiture. Quant à l'existence d'un défaut caché, le premier juge a considéré, d'une part, qu'à aucun moment la défenderesse n'avait fait de promesses sur l'état de la toiture et, d'autre part, que la toiture de l'immeuble en cause ayant été construite à la fin des années 1960, les demandeurs devaient s'attendre à rencontrer des problèmes liés à l'usure normale. Constatant l'inexistence de tout défaut, le premier juge a rejeté les conclusions des demandeurs.

B. Le 2 septembre 2011, A.N. _____ et B.N. _____ ont fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que V. _____ soit condamnée à leur verser 15'376 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 14 juillet 2010. Ils ont requis l'audition d'[...] et produit un bordereau de pièces.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Le 27 août 2007, A.N. _____ et B.N. _____, demandeurs, ont acheté à V. _____, défenderesse, devant Me [...], notaire à Sion, une part de propriété par étages avec droit exclusif sur un appartement et une cave, ainsi qu'une quote-part de parcelle, le tout sis dans la commune de Vex, pour un montant total de 105'000 fr.

L'appartement acheté est le n° 59 et se trouve dans le bâtiment A de la PPE [...], aux Collons.

La propriété par étages a été constituée en octobre 1969; depuis 2005, elle est administrée par [...], Mme [...].

Avant la conclusion du contrat de vente, la défenderesse avait signalé aux demandeurs qu'un dégât d'eau avait eu lieu précédemment vers l'armoire en arole, mais que le problème avait été réglé par la pose d'éléments chauffants dans les chenaux.

Lors de l'instrumentation de l'acte de vente, les parties n'ont pas évoqué le dégât d'eau susmentionné; les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires ainsi que l'extrait de compte du fonds de rénovation n'ont pas été mis à disposition des parties. Aucune d'entre elles n'a demandé au notaire d'insérer une clause usuelle d'exclusion de garantie.

L'art. 3 des conditions de l'acte de vente prévoyait que les immeubles étaient acquis tels que vus et visités en l'état, libres et francs de tout bail à loyer ou à ferme.

2. Le 19 février 2009, les demandeurs ont informé la défenderesse que la petite chambre de l'appartement qu'elle leur avait

venu venait de subir un important dégât d'eau provenant du toit. Ils lui ont expliqué que l'eau qui s'était infiltrée au niveau de la paroi nord avait détrempé la nouvelle moquette, posée en automne 2007, sur pratiquement toute la surface de la pièce, que le plus gros de l'eau avait été retiré à l'aide d'un aspirateur, tandis qu'un déshumidificateur tournait en permanence pour assécher les lieux. Les demandeurs ont précisé qu'au printemps 2008, ils avaient constaté une tache d'humidité sur la moquette dans la zone où se trouvait auparavant l'armoire en arole, mais qu'ils avaient considéré qu'il s'agissait d'un problème isolé et n'avaient pas jugé utile de lui en faire part. Constatant en 2009 qu'il s'agissait d'un problème récurrent, ils ont proposé un entretien à la défenderesse pour en discuter.

Le 23 février 2009, la défenderesse a répondu aux demandeurs qu'elle était navrée d'entendre que le problème d'infiltration d'eau n'était pas réglé. Elle leur a expliqué qu'en mars 2006 les locataires de l'époque avaient subi des dégâts d'eau et que pour remédier aux infiltrations, l'assemblée générale de la PPE avait décidé de poser un câble chauffant sur le bâtiment B et que ce câble avait été installé entre les bâtiments A et B.

Le 28 février 2009, les parties se sont rencontrées en vue de trouver un arrangement. Lors de cette rencontre, la défenderesse a indiqué aux demandeurs qu'elle avait déjà rencontré par le passé des problèmes d'infiltration d'eau dans la pièce sinistrée.

Par courriel du 3 mars 2009, la défenderesse a demandé à [...], administratrice de la PPE, un rapport sur les travaux entrepris en 2006-2007 au niveau du toit nord du bâtiment A, précisant que lors du dégât d'eau survenu en mars 2006, celle-ci lui avait confirmé que le nécessaire serait fait.

Le 4 mars 2009, [...] a confirmé à la défenderesse qu'un câble chauffant avait été installé dans les chenaux du bâtiment A comme prévu.

Dans un courriel du même jour, [...], locataire de l'appartement des demandeurs entre 2005 et 2007, leur a expliqué qu'elle avait constaté des dégâts d'eau le 12 mars 2006 et que le problème avait duré environ un mois car, pendant bien des jours, il avait fallu laisser tourner un déshumidificateur. Elle a ajouté que la moquette était alors mouillée de plus de la moitié et qu'un peu de crépi était tombé du mur situé vers le lit en entrant à gauche. Elle a précisé qu'elle n'avait pas remarqué de présence d'eau ou d'humidité à une autre occasion.

A l'époque, soit le 26 mars 2006, la défenderesse avait adressé un email à [...], dont le contenu était le suivant: "A la demande du concierge, la famille [...] n'est pas montée le week-end passé afin que l'appareil pour sortir l'eau puisse rester enclenché. Mme [...] vient de me téléphoner. L'humidité est assez bien sortie, mais le concierge a omis d'ouvrir l'armoire où l'eau est restée depuis l'incident. Les coussins, couvre-lits et couvertures sont trempés et nécessitent un nettoyage. Je lui ai dit de tout laisser dans l'appartement, car je suppose que l'assurance de la maison supportera les frais".

Quant au témoin [...], concierge des bâtiments A et B jusqu'à mai 2010, il a confirmé qu'en date du 14 mars 2006, l'appartement n° 59 avait subi un important dégât d'eau et que le tapis était détrempé, le témoin supposant alors que cette eau provenait du toit, car c'était l'époque du dégel.

Les parties se sont adressées plusieurs correspondances entre le 29 avril 2009 et le 7 mai 2010, sans toutefois parvenir à un arrangement.

3. Les frais de location d'un déshumidificateur pour l'appartement des demandeurs se sont élevés à 662 fr. 80 pour le sinistre du 15 janvier 2009 et à 731 fr. 70 pour l'incident du 1^{er} mars 2010. En outre, selon la facture du 17 juillet 2009, les frais de réfection du sol se sont élevés à 1'235 fr. 05. Ces frais ont été pris en charge par l'assureur de la propriété par étages.

4. En date du 29 juin 2009, [...], de [...], mandaté par l'administratrice de la PPE pour faire un état de la toiture des bâtiments A et B ainsi qu'une proposition de rénovation, a rendu un rapport duquel il ressort que ces bâtiments ont été construits en 1970, avec une toiture à deux pans, que les plaques en fibres-ciment de la marque Eternit étaient partiellement abîmées esthétiquement, ce phénomène allant encore s'accroître au cours des prochaines années. L'expert a en outre constaté que le contre-lattage était sous dimensionné, que la sous-couverture n'était pas suffisamment bien raccordée autour des garnitures et sorties en toiture, que la hauteur de l'espace de ventilation était de 55 mm au lieu des 80 mm nécessaires et que la sous-couverture en carton bitumé n'était pas raccordée et, par conséquent, étanche ni à l'air, ni à l'eau infiltrée. L'expert a ajouté que l'entrée et la sortie d'air entre la sous-couverture et la couverture étaient insuffisantes, voire inexistantes, que le pare-vapeur n'était pas raccordé, provoquant probablement des courants d'air à l'intérieur des appartements sous le toit, que l'isolation thermique était insuffisante et posée de manière incorrecte, impliquant une perte de chaleur importante, et que les chenaux et les tuyaux de descentes étaient en acier galvanisé et n'étaient pas chauffés, ce qui provoquait la formation de glaçons en hiver. Afin de maintenir la valeur de l'immeuble, l'expert a préconisé la rénovation complète de la toiture, rapidement s'agissant d'au moins un pan de la toiture et dans un délai de deux à cinq ans pour le reste.

Le 27 avril 2010, [...] a informé la défenderesse que les copropriétaires avaient décidé d'assainir la totalité de la toiture, les travaux devant commencer les jours suivants.

Les travaux de rénovation de la toiture des bâtiments A et B de la PPE [...] ont été entrepris en 2010. Le coût de la pose d'un câble chauffant sur la toiture s'est élevé à 5'427 fr. 55, selon la facture du 7 octobre 2010, et celui de la réfection totale de la toiture à 224'045 fr. 65, selon la facture du 31 décembre 2010, frais de location, montage, démontage et transport des échafaudages par 13'326 fr. 25 en sus.

5. Lors de leur assemblée générale ordinaire du 1^{er} janvier 1992, les copropriétaires de la PPE [...] ont accepté, compte tenu du rapport de l'administrateur concernant les travaux à prévoir pour les dix années suivantes, de procéder à une augmentation du fonds de rénovation afin d'éviter de mauvaises surprises.

Le rapport de l'administrateur de la PPE [...] de 1995 indique qu'il avait été procédé au déblayement de la neige du toit aux fins d'alléger la poutraison et d'éviter des remontées d'eau dans les appartements situés sous la toiture.

Lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE [...] du 1^{er} janvier 1997, l'administrateur a relevé que l'état général de la toiture était une question importante et indiqué que lors du renfort de la toiture et du nettoyage en 1996, il s'était avéré qu'il serait nécessaire de revoir l'étanchéité des chenaux encaissés entre les deux maisons.

Du ch. 9a du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE [...] du 1^{er} janvier 2000, il ressort notamment ce qui suit:

«L'éternit doit être remplacé. La ventilation est insuffisante. La sous-toiture doit être contrôlée et éventuellement réparée. Il s'agit d'un très important travail qui devra être fait dans les 10 ans à venir. Actuellement, il y a des problèmes d'infiltration d'eau à toutes saisons. Un état de la situation doit être fait par des spécialistes. Dans le cas où les travaux nécessiteraient une remise à neuf complète de la toiture, le devis approximatif que nous avons dépassé frs. 200'000.- sans les frais d'échafaudage».

Il ressort également de ce procès-verbal que la défenderesse était vérificatrice des comptes (ch. 5).

Du ch. 10a du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE [...] du 1^{er} janvier 2001, il ressort ce qui suit:

«La remise en état de la toiture devra sans doute intervenir dans environ 4 à 6 ans. Cette très importante rénovation (dépense de l'ordre de Frs. 200'000.-, sans les échafaudages) a été soulevée lors de l'assemblée générale précédente. Pour l'année 2001, il est prévu un travail intermédiaire (dépense de quelques milliers de francs) qui pourra être financé par le budget ordinaire. Ce travail consiste à mettre en place un système chauffant dans la coulisse centrale du toit afin d'éviter la formation de glaçons sur la façade côté est et de faciliter l'écoulement.»

Il ressort également de ce procès-verbal qu'au regard des travaux importants de rénovation à venir (toiture, chaudière, citerne, tuyauterie, etc), le fonds devait être augmenté par des versements annuels de l'ordre de 20'000 fr. dès 2001 et pour les années à venir, tout en réservant la possibilité d'une participation financière extraordinaire supplémentaire des copropriétaires lors de la rénovation du toit (ch. 10b), et que le mandat de vérificatrice des comptes de la défenderesse était renouvelé pour une période de deux ans (ch. 8/3).

Lors de leur assemblée générale ordinaire du 30 décembre 2006, les copropriétaires de la PPE [...] ont accepté la pose d'un câble chauffant sur le toit nord de l'immeuble B pour éviter la formation de glaçons et leur chute sur la chaussée, ainsi que des infiltrations d'eau par le toit.

6. Par demande du 14 juillet 2010, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la défenderesse soit condamnée à leur verser la somme de 14'400 francs.

Dans sa réponse du 13 octobre 2010, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

Le 31 décembre 2010, les demandeurs se sont déterminés sur la réponse de la défenderesse et ont confirmé leurs conclusions.

Dans un mémoire complémentaire du 4 mars 2011, les demandeurs ont augmenté leurs conclusions en ce sens que la défenderesse soit condamnée à leur verser la somme de 30'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 14 juillet 2010.

A l'audience de jugement du 23 mai 2011, les demandeurs ont réduit leurs conclusions en ce sens que la défenderesse soit condamnée à leur verser la somme de 18'766 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 14 juillet 2010. La défenderesse a, pour sa part, confirmé ses conclusions en rejet.

Il a été procédé aux auditions de sept témoins dont il ressort notamment ce qui suit:

L'administratrice, [...], a confirmé qu'un câble chauffant avait été posé en 2006 et déclaré qu'elle avait pensé que cela pourrait éviter de nouvelles infiltrations les années suivantes pour autant que les hivers ne soient pas spécialement mauvais et sans exclure la possibilité que cela ne suffise pas. Elle a déclaré qu'avant la rénovation totale de la toiture opérée en 2010, des travaux de moins grande envergure avaient été entrepris, mais qu'ils n'avaient pas donné satisfaction. Elle a expliqué qu'en faisant effectuer ces travaux, elle se doutait qu'ils ne suffiraient peut-être pas, dès lors qu'à 2000 m d'altitude les problèmes d'infiltration tels que celui en cause impliquent généralement la réfection du toit. Elle a précisé qu'elle avait déjà rencontré ce genre de problèmes sur d'autres immeubles, construits à la même époque, ainsi que sur le bâtiment B de la PPE [...]. Selon l'administratrice, le lien entre la toiture et les problèmes d'infiltration d'eau était connu de certains copropriétaires, à tout le moins de ceux qui se trouvaient immédiatement sous les toits. Elle a ajouté que "de manière générale, on savait à l'époque que des travaux de réfection de la toiture étaient nécessaires et que sans ces travaux des infiltrations d'eau allaient à nouveau se produire" et que la façade nord du bâtiment A,

à l'endroit de l'appartement de la défenderesse, était en mauvais état. [...] a encore déclaré que tous les propriétaires qui lisaient les procès-verbaux de l'assemblée générale étaient au courant de ces problèmes. Enfin, elle a indiqué que la mesure prise en 2006 avait coûté quelques 3'000 fr. alors que la réfection totale du toit devait coûter plus de 200'000 fr., si bien que cette dernière mesure avait été différée au maximum, compte tenu des autres problèmes jugés plus urgents à régler.

Le notaire, [...], a déclaré que les parties n'avaient pas la volonté d'insérer une clause usuelle d'exclusion de garantie, tout en précisant que lorsqu'il insère une telle clause, il attire expressément l'attention des parties sur la problématique de la dissimulation frauduleuse des défauts. Le notaire a poursuivi en expliquant que la mention "tel que vu en l'état" signifiait que les acquéreurs avaient visité l'appartement vendu et qu'ils l'acquerraient dans l'état de vétusteté dans lequel il se trouvait, ce qui n'impliquait pas qu'il y eût exclusion de garantie; il a illustré son propos en indiquant que les acquéreurs ne pourraient pas venir se plaindre de l'état de la tapisserie ou du non fonctionnement d'une plaque à la cuisine. Il a également déclaré qu'il n'avait pas eu connaissance d'un dégât d'eau et que, si tel avait été le cas, il en aurait parlé avec les parties. Le notaire n'a pas pu confirmer que les demandeurs avaient conscience de l'âge de l'immeuble, mais il était parti de l'idée qu'ils avaient visité l'appartement et qu'ils avaient vu l'immeuble, puisque la clause "tel que vu en l'état" avait été insérée.

L'auteur du rapport du 29 juin 2009, [...], maître ferblantier diplômé, a déclaré ne pas se rappeler avoir constaté la présence d'un câble chauffant sur le toit du bâtiment A de la PPE [...]. Il a expliqué que la pose d'un tel câble empêchait la formation de glace dans les chenaux et permettait à l'eau de fonte de s'écouler par les chenaux plutôt que de chercher ailleurs un chemin dans le toit. Il a déclaré qu'une personne sans connaissance technique ne pouvait pas se rendre compte de l'état de la toiture en la regardant de l'extérieur, alors qu'un habitant du bâtiment pouvait constater certains problèmes du fait d'éventuelles infiltrations ou d'éventuels courants d'air ressentis, sans pour autant savoir quel était

l'état exact des éléments de la toiture. Il a confirmé que la sous-couverture du toit était constituée conformément à ce qui se faisait à l'époque, soit d'un carton bitumé posé à même le lambrissage, et qu'aujourd'hui des taquets d'étanchéité seraient placés pour empêcher les infiltrations d'eau par les trous de vissage de la contre-latte. Selon lui, la durée moyenne d'une toiture en Eternit était de quarante à soixante ans, en fonction des périodes de gel et de dégel, étant encore précisé que cette durée était considérée comme supérieure en montagne qu'en plaine. [...] a enfin déclaré qu'au moment de la construction, on prévoyait que le carton bitumé avait la même durée de vie que de l'Eternit, ce qui s'est révélé faux, mais que l'on ne pouvait pas dire que la toiture avait été mal construite parce qu'il y avait eu des infiltrations dès 1995.

[...], administrateur de la PPE entre 2002 et 2005, a déclaré qu'il avait eu connaissance du problème d'infiltration d'eau par la toiture à la fin de l'année 2005, sans se souvenir de l'importance de ce problème. Il a évoqué les problèmes d'humidité rencontrés dans l'appartement de la défenderesse et dans un autre appartement en 2005. Sans se souvenir non plus si l'état de la toiture était un sujet de préoccupation à la fin de son mandat en 2005, il a en revanche indiqué qu'il avait fait poser un câble chauffant aux fins de diminuer les infiltrations.

[...], copropriétaire de l'immeuble A et administrateur de la PPE entre 1990 et 2001, a confirmé que son bâtiment avait connu des problèmes d'infiltration d'eau une à deux fois par hiver pendant son mandat, ces problèmes ayant pour origine la glace qui s'accumulait dans les chenaux, permettant à l'eau de s'infiltrer par capillarité et de remonter sous la toiture. Cela avait provoqué des dégâts qui se présentaient sous forme de taches au plafond et de gouttes qui tombaient sur la moquette, laquelle devait être traitée. Il a indiqué que des câbles chauffants avaient été installés, la dernière fois lorsque [...] était administratrice, et devaient prévenir les infiltrations. Selon lui, ces dégâts étaient insignifiants, légers.

En droit :

1. a) Le dispositif du jugement attaqué ayant été communiqué aux parties le 6 juin 2011, les voies de recours sont régies par le CPC (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Celle-ci est déterminée par le dernier état des conclusions des parties en première instance (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 308 CPC, p. 1243). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, op. cit., n. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

L'état de fait du jugement attaqué a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43).

En l'espèce, les appelants ont produit un onglet de quatre pièces sous bordereau. La pièce 4 n'est pas nouvelle, dès lors qu'elle correspond à la pièce 110 du dossier de première instance. Les pièces 1 à 3 sont en revanche nouvelles, mais compte tenu de la jurisprudence susmentionnée sont néanmoins irrecevables, les appelants n'ayant pas établi qu'elles ne pouvaient être invoquées ni produites devant la première instance. S'agissant du témoin dont l'audition a été requise en deuxième instance, il y a lieu d'observer qu'en première instance son assignation n'avait été sollicitée que par la partie intimée et que, devant le premier juge, les appelants n'ont pas réagi à l'absence de comparution de ce témoin et n'ont pas insisté sur la nécessité de l'entendre. Vu la jurisprudence susmentionnée, cette réquisition de preuve doit être rejetée.

3. a) Les appelants font valoir que le premier juge aurait dû retenir que l'intimée avait connaissance du problème récurrent affectant la toiture et l'avait consciemment caché lors de la vente de l'appartement litigieux, de sorte que l'art. 199 CO (Code des obligations du 30 mars 2011; RS 220) serait applicable, rendant nulle la clause d'exclusion de responsabilité de l'intimée.

b/aa) Il convient d'examiner en premier lieu si les parties ont inséré dans leur contrat de vente une clause d'exclusion ou de limitation de responsabilité.

Par renvoi de l'art. 221 CO, les règles des art. 184 ss CO relatives à la vente mobilière s'appliquent par analogie aux ventes immobilières. Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure.

Les règles sur la garantie des défauts étant de droit dispositif, les parties peuvent y déroger, expressément ou tacitement, notamment par des clauses exclusives ou limitatives de responsabilité. Pour être reconnues, ces clauses doivent correspondre effectivement à la volonté des parties. Tel n'est par exemple pas le cas des simples clauses de style, qui sont systématiquement intégrées dans certains contrats, par tradition (notariale dans la vente immobilière) plus que par volonté délibérée (ATF 107 II 161 c. 6c, JT 1981 I 582 ; Tercier / Favre / Zen Ruffinen, Les contrats spéciaux, 4^e éd., Zurich 2009, n. 895, p. 131; Venturi, Commentaire romand - Droit des obligations I, Bâle 2003, n. 31 ad Introduction art. 197-210 CO).

La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Lorsque la volonté réelle et commune des parties ne peut être constatée, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance, ce qui suppose de rechercher le sens qui pouvait lui être attribué de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.2; ATF 130 III 686 c. 4.3.1, JT 2005 I 247). Comme la clause doit exprimer clairement la volonté des parties, elle doit être interprétée restrictivement (ATF 126 III 59 c. 5a).

bb) En l'espèce, l'acte de vente signé par les parties prévoyait que "les immeubles sont acquis tels que vus et visités en l'état, libres et francs de tout bail à loyer ou à ferme" (pièce 1). On constate tout d'abord que cette clause a été insérée dans un contrat de vente immobilière, soit un contrat dans lequel les clauses du type "tel que vu en l'état" constituent généralement de pures clauses de style. Il y a donc lieu d'examiner si les parties ont voulu lui donner une autre portée. En l'occurrence, il apparaît que cette clause n'a fait l'objet d'aucune précision complémentaire qui montrerait que les parties avaient discuté de la prise en charge des défauts. Par ailleurs, interrogé sur cette clause, le notaire a déclaré qu'on ne lui avait pas demandé d'insérer une clause usuelle d'exclusion de garantie, en précisant que "ce n'était pas la volonté des parties" et que lorsqu'il est amené à insérer une telle clause dans un acte, il attire expressément l'attention des parties sur la problématique de la dissimulation frauduleuse des défauts. Le notaire a encore déclaré que "tel que vu en l'état" signifiait que les acquéreurs avaient visité l'appartement vendu et qu'ils l'acquerraient dans l'état vétuste dans lequel il se trouvait, sans que cela implique qu'il y ait eu une exclusion de garantie. Il résulte de ce qui précède que la volonté des parties n'était pas d'insérer dans leur contrat de vente une clause d'exclusion ou de limitation de responsabilité. Dans cette mesure, il importe peu de savoir si l'intimée avait connaissance du problème récurrent affectant la toiture et l'avait consciemment caché lors de la vente de l'appartement litigieux. En sa qualité de partie venderesse et à défaut de clause d'exclusion ou de limitation de garantie, l'intimée répond des défauts en vertu de l'art. 197 CO.

c/aa) A supposer toutefois que la clause litigieuse insérée dans le contrat de vente des parties constitue une clause d'exclusion ou de limitation de garantie, il y a lieu d'examiner si l'intimée aurait agi de manière dolosive, comme le prétendent les appelants.

Comme cela a déjà été indiqué sous let. b/aa ci-dessus, les règles sur la garantie des défauts étant de droit dispositif, les parties peuvent y déroger, expressément ou tacitement, notamment par des clauses exclusives ou limitatives de responsabilité. S'agissant de la validité

de ces dernières, l'art. 199 CO prévoit que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler. En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur (TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 c. 3.2, publié in SJ 2011 I 17 et références citées). L'obligation du vendeur d'informer présuppose la connaissance effective du défaut par celui-ci, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (TF 4A_226/2009 précité c. 3.2.3). La dissimulation doit donc être intentionnelle; le dol éventuel suffit. L'intention suppose conscience et volonté (TF 4A_301/2010 précité c. 3.2).

Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. S'agissant de l'art. 199 CO, le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (TF 4A_301/2010 précité c. 3.2).

bb) En l'espèce, les appelants soutiennent que l'intimée aurait intentionnellement omis de leur communiquer les problèmes de toiture, de sorte que l'art. 199 CO trouverait application. Comme cela a été indiqué ci-dessus, l'acheteur - soit en l'espèce les appelants - supporte le fardeau de la preuve du dol. Il ne suffit cependant pas d'alléguer qu'un problème affectait la toiture. Il faut encore démontrer que l'intimée avait intentionnellement induit les appelants en erreur (en dissimulant ce défaut ou en simulant des qualités), ou exploité l'erreur dans laquelle ils se trouvaient. Le premier juge a retenu qu'il n'était pas établi que l'intimée savait que des infiltrations pourraient se produire avant la réfection complète de la toiture (cf. jugement, p. 18). Cette appréciation des faits peut être suivie. En effet, il ressort du dossier de première instance que la

toiture était défectueuse et que ce défaut avait causé des problèmes d'infiltration d'eau. Tant l'administratrice actuelle de la PPE, [...], que son prédécesseur, [...], avaient eu connaissance de ces problèmes. Il était d'ailleurs question - comme le relèvent les appelants (mémoire d'appel, pp. 8-9) - que la toiture soit refaite. Dans un premier temps toutefois, à la suite des infiltrations de 2006, un câble chauffant a été posé sur les chéneaux pour prévenir de nouvelles infiltrations. S'il paraît douteux de retenir du témoignage de [...], comme l'a fait le premier juge, que les copropriétaires "pensaient que la pose d'un câble chauffant suffirait à prévenir provisoirement de nouvelles infiltrations, jusqu'à ce que les travaux de réfection puissent être entrepris", il ressort en revanche du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 30 décembre 2006 que cette mesure avait été expressément acceptée par les copropriétaires dans le but d'éviter de nouvelles infiltrations (pièce 110). Or, il y a lieu d'admettre qu'en acceptant la pose d'un câble chauffant pour les raisons indiquées lors de leur assemblée générale, les copropriétaires, y compris l'intimée, considéraient qu'il s'agissait d'une mesure propre à atteindre son but. Sur ce point, on ne saurait déduire du témoignage de [...] qui a indiqué s'être doutée, à l'époque, du plein succès de la solution des câbles chauffants, que les copropriétaires devaient également s'attendre à ce que cette mesure soit insuffisante, ceux-ci ne bénéficiant pas forcément de la même expérience en matière immobilière. Ainsi, il n'est pas établi que l'intimée avait conscience du risque que ces infiltrations puissent subsister en dépit des mesures prises pour y remédier. A défaut d'avoir eu connaissance de l'existence d'un défaut, elle n'avait pas d'obligation d'informer les appelants; on ne saurait ainsi lui reprocher d'avoir consciemment omis d'évoquer le problème des infiltrations avec les appelants.

Par ailleurs, on relèvera que l'intimée n'a pas dissuadé les appelants de se renseigner auprès de l'administratrice de la PPE, ni ne leur a vanté les qualités de l'immeuble. Il leur était aisé de requérir auprès de l'intimée ou de l'administratrice de la PPE les procès-verbaux des assemblées générales antérieures, ce d'autant plus qu'ils avaient conscience d'acquérir une part d'un bien-fonds ancien (1969) dans une

région hostile (1'800 m d'altitude). Le fait que les appelants aient produit devant le premier juge les procès-verbaux des assemblées générales de 2000 et 2001 faisant état des problèmes de toiture pour invoquer un dol de l'intimée le démontre.

Il s'ensuit que l'appréciation du premier juge selon laquelle l'intimée n'a pas frauduleusement dissimulé de défaut aux appelants doit être confirmée, le contraire n'ayant pas été démontré par ceux-ci. Le moyen des appelants doit être rejeté.

4. a) Les appelants font valoir que la toiture de leur immeuble présentait un défaut dont l'intimée devrait répondre en sa qualité de partie venderesse.

b) Selon l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1); il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (al. 2).

Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies: il faut que la chose présente un défaut, que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et que celui-ci ne l'ait pas accepté. Il faut en outre que la cause de ce défaut soit antérieure au transfert des risques. Le défaut se définit comme l'absence d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (Tercier / Favre / Zen Ruffinen, op. cit., nn. 719 et 723, p. 106; Venturi, op. cit. n. 1 ad art. 197 CO, p. 1066). Il y a ainsi lieu de comparer deux états: celui de la chose qui a été livrée ("Ist-Beschaffenheit") et celui de la chose qui devait être livrée ("Soll-Beschaffenheit"). Pour constater l'état de la chose qui a été livrée (l'état réel), on se fonde sur les faits exclusivement; pour déterminer l'état de la chose qui devait être livrée (l'état convenu), on se fonde sur le contenu (réel ou supposé) de l'accord entre les parties. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a

nécessairement défaut (Tercier / Favre / Zen Ruffinen, op. cit., n. 724, p. 107). Outre les trois conditions matérielles nécessaires à la mise en œuvre de la garantie pour défaut, l'acheteur a deux incombances, vérifier la chose reçue et aviser le vendeur aussitôt le défaut constaté. En présence de défauts apparents, l'acheteur doit les signaler sans délai (art. 201 al. 1 CO). En revanche, s'il s'agit de défauts cachés, l'acheteur doit les signaler immédiatement après leur découverte (art. 201 al. 3 CO). Il en va ainsi pour les vices qu'il ne pouvait constater en vérifiant la chose, mais qui se révèlent plus tard, à son usage notamment (Tercier / Favre / Zen Ruffinen, op. cit., n. 795, p. 117).

En l'espèce, les appelants ont informé l'intimée le 19 février 2009 que l'appartement qu'elle leur avait vendu par acte notarié du 27 août 2007 venait de subir d'importants dégâts causés par des infiltrations. Dès lors qu'il s'agissait d'un défaut caché, qui ne s'est révélé que plus tard, il faut admettre que les appelants ont respecté leur devoir d'avis à temps. Reste alors à résoudre la question de savoir si l'état de la toiture devait être considérée comme un défaut au sens de l'art. 197 CO. Le premier juge a retenu que l'intimée n'avait pas fait de promesses particulières aux appelants; ce point de vue n'étant pas contesté par ces derniers, il peut être confirmé. S'agissant des qualités auxquelles pouvaient s'attendre les appelants, divers éléments doivent être pris en considération. L'appartement des appelants étant une part de propriété par étages, son acquisition s'étendait également aux parties communes de l'immeuble, dont la toiture faisait partie. La prudence imposait aux appelants de s'enquérir de l'état de la couverture de l'immeuble, dès lors qu'il s'agissait d'un bâtiment non seulement ancien, construit presque quarante ans avant la vente, mais également situé en altitude à près de 1800 m, où l'on peut raisonnablement s'attendre à des difficultés d'étanchéité, en particulier en raison de la neige. A cela s'ajoute qu'ils avaient eu connaissance avant la vente du problème d'infiltration que l'intimée avait rencontré en 2006 et des mesures qui avaient été prises pour y remédier. En outre, il ressort du témoignage d'[...], maître ferblantier diplômé, que la constitution de la sous-couverture du toit, origine du problème, était normale pour l'époque et que l'on ne pouvait

pas dire que la toiture avait été mal construite parce qu'il y avait eu des infiltrations dès 1995. Enfin, on retiendra du témoignage de l'administratrice de la PPE que ce type de problèmes s'était déjà présenté sur d'autres immeubles construits à la même époque. Il y a dès lors lieu de retenir, à l'instar du premier juge, que les problèmes à l'origine des infiltrations appartiennent à l'usure usuelle d'une toiture en Eternit construite à la fin des années 1960. Dans ce contexte, les appelants ne sauraient prétendre qu'ils pouvaient s'attendre à ce que la toiture soit dans un état irréprochable.

Le deuxième moyen des appelants doit par conséquent être rejeté.

5. L'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 787 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants qui succombent (106 al. 1 CPC).

Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 787 fr. (sept cent huitante-sept francs) sont mis à la charge des appelants A.N._____ et B.N._____, solidairement entre eux.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 novembre 2011

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

La greffière :

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 Jean-Michel Duc (pour A.N. _____ et B.N. _____),
- Me Anne-Patricia Berguerand-Thurre (pour V. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 18'766 fr. 80.

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).

La greffière :