

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 juin 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Charif Feller et Bendani  
Greffier : M. Bregnard

\*\*\*\*\*

**Art. 712q CC et 394 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.Z.**\_\_\_\_\_ et **B.Z.**\_\_\_\_\_, tous deux à Begnins, demandeurs, contre le jugement rendu le 17 octobre 2012 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **M.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Lutry, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 17 octobre 2012, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté l'action des demandeurs (I), arrêté les frais judiciaires à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, à 1'660 fr., et ceux à la charge de la défenderesse à 5'850 fr. 80 (II), et dit que A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de M.\_\_\_\_\_SA de la somme de 7'500 fr. 80, soit 1'650 fr., TVA en sus, à titre de dépens et 5'850 fr. 80 à titre de remboursement de ses frais de justice (III).

En droit, le premier juge a considéré que la défenderesse n'avait pas manqué à ses devoirs contractuels envers les demandeurs, puisqu'elle n'avait pas l'obligation de conclure une assurance privée au moment où les dégâts d'eau étaient survenus dans l'appartement des demandeurs, les travaux n'ayant pas encore été réceptionnés. Au demeurant, les clauses du contrat d'assurance conclu subséquemment par la défenderesse avec la W.\_\_\_\_\_Assurances excluaient de la couverture les dommages causés par une construction défectueuse, de sorte que même si un contrat avait été conclu au moment des dégâts dus à l'eau, le dommage n'aurait pas été couvert par cette assurance.

**B.** Le 18 mars 2013, les demandeurs ont formé appel contre le jugement précité en prenant, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"

**Préalablement :**

**I.** Déclarer recevable le présent Appel.

**Principalement :**

**II.** Annuler et mettre à néant le Jugement querellé.

**Puis, statuant à nouveau :**

- III.** Condamner la M. \_\_\_\_\_ SA à payer à Monsieur et Madame A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de Fr. 13'912.55 plus intérêt à 5% du 10 décembre 2008
  - IV.** Condamner la M. \_\_\_\_\_ SA à payer à Monsieur et Madame A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de Fr. 1'975.— plus intérêt à 5% du 24 avril 2009
  - V.** Condamner la M. \_\_\_\_\_ SA à payer à Monsieur et Madame A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de Fr. 760.- plus intérêt à 5% du 8 octobre 2009
  - VI.** Condamner la M. \_\_\_\_\_ SA à payer à Monsieur et Madame A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de Fr. 100.— plus intérêt à 5% du 3 août 2009
  - VII.** Condamner la M. \_\_\_\_\_ SA à payer à Monsieur et Madame A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de Fr. 146.— plus intérêt à 5% du 16 novembre 2009
  - VIII.** Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° [...], à concurrence des montants qui précèdent, libre cours étant laissé à dite poursuite
  - IX.** Rejeter toutes autres conclusions.
- "

L'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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

**1.** Les demandeurs A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires, chacun pour une demie, du lot n° [...] de la propriété par étages (ci-après : PPE) [...] à Begnins.

La défenderesse, M. \_\_\_\_\_ SA, à Lutry, est active dans le courtage et la gérance immobilière.

**2.** Le 20 janvier 2006, lors d'une assemblée générale, la communauté des copropriétaires de la PPE [...] a décidé de nommer la

défenderesse en qualité d'administratrice pour une durée d'une année, renouvelable.

Selon l'ordre du jour de l'assemblée générale susmentionnée figurait au point 9 ce qui suit : "Divers points relatifs administratifs (sic) pour l'exécution des tâches initiales de l'administrateur: ouverture de comptes bancaires, assurances collectives (par exemple feu, vol, RC, bris de glace, dégâts d'eau, tremblement de terre), conciergerie". L'assemblée a décidé que ce point serait débattu et éventuellement décidé lors de la prochaine assemblée.

Le 22 mars 2006, la défenderesse, représentée par son sous-directeur N.\_\_\_\_\_, a participé à sa première assemblée générale. Les points à l'ordre du jour étaient les suivants :

- " **1.** Contrôle du quorum
- 2.** Election du président et du secrétaire d'assemblée
- 3.** Nominations statutaires (réviseurs des comptes et délégués d'immeuble)
- 4.** Examen et approbation du budget d'exploitation 2006, y compris attribution au fonds de rénovation.
- 5.** Discussion sur la réception des installations et locaux communs et sur les garanties de construction et mesures à envisager.
- 6.** Divers:
  - a)** rappel concernant les modalités de paiement des acomptes de charges
  - b)** propositions et remarques diverses
  - c)** date de la prochaine assemblée générale. "

Selon le procès-verbal de la séance, N.\_\_\_\_\_, qui présidait l'assemblée, a donné "un bref récapitulatif concernant le principe généralement admis en matière de garanties de construction".

**3.** Le 30 juin 2006, les demandeurs ont reçu les clés de leur appartement sans qu'aucun problème de dégâts dus à l'eau ne soit mentionné dans l'avis de réception.

Entre les 5 et 7 juillet 2006, des dégâts dus à l'eau sont survenus dans l'appartement des demandeurs. Le bureau d'architectes en

charge de la réalisation de la PPE [...], à savoir G.\_\_\_\_\_Sàrl, a interpellé la société [...], qui avait posé les installations sanitaires dans l'ensemble de la copropriété, afin qu'elle remédie aux fuites constatées.

Cette société ne réagissant pas malgré les interpellations des demandeurs, ceux-ci ont fait exécuter les travaux par d'autres entreprises en informant [...] préalablement. Le coût de ces travaux s'est élevé à 13'912 fr. 55.

**4.** Au mois d'août 2006, lors d'une rencontre qui a réuni C.\_\_\_\_\_, co-proprétaire de la PPE [...], un représentant de l'entreprise sanitaire E.\_\_\_\_\_SA, un architecte de la société G.\_\_\_\_\_Sàrl, l'assurance du constructeur, à savoir V.\_\_\_\_\_Assurances, et N.\_\_\_\_\_, il a été évoqué que l'assurance de [...] devait intervenir en premier lieu pour réparer les dommages causés par les dégâts d'eau.

L'assurance responsabilité civile de E.\_\_\_\_\_SA avait été résiliée le 31 décembre 2005, soit en cours de travaux. Celle-ci a ensuite souscrit un nouveau contrat d'assurance avec la Y.\_\_\_\_\_Assurances dans le courant de l'année 2006, à une date indéterminée.

Le 5 septembre 2006, [...] s'est adressée en ces termes à la V.\_\_\_\_\_Assurances, à l'entreprise [...] et à la Y.\_\_\_\_\_Assurances:

" Suite aux dégâts d'eau occasionnés par les fuites sur l'installation sanitaire, nous avons pris contact avec notre assurance, la V.\_\_\_\_\_Assurances.

En effet, à ce jour, il est difficile de déterminer quelle assurance prend en charge les dommages. ...."

Le même jour, [...] a écrit à [...] ce qui suit :

" Suite aux différentes fuites qui sont pour la plupart réparées sauf dans le wc de l'appartement de M. C.\_\_\_\_\_ où votre intervention est prévue pour le jeudi 7 septembre 2006 à 8h00

sans faute, nous insistons aujourd'hui sur le problème de responsabilité à savoir:

- La remise en état des appartements qui s'estime (sic) de l'ordre de Fr. 100'000.-.

A priori, nous avons fait une déclaration auprès de l'assurance travaux de construction qui dans un premier temps nous a fait comprendre que la responsabilité s'arrête après la réception des travaux.

Toutefois, nous allons poursuivre avec eux car il y a ici un vice caché.

Cependant nous vous demandons de bien vouloir faire de votre côté votre déclaration auprès de votre assurance afin que nous puissions leur transmettre tous les devis concernant les travaux de réfection et obtenir les accords."

Le 19 septembre 2006, G. \_\_\_\_\_ Sàrl a adressé à E. \_\_\_\_\_ SA un courrier, dans lequel elle relevait que celle-ci avait reconnu sa responsabilité concernant les dégâts et l'invitait de ce fait à remettre les pièces utiles à son assurance.

**5. a)** Le 6 septembre 2006, la défenderesse a souscrit en faveur de la PPE [...] une assurance-bâtiment globale auprès de la W. \_\_\_\_\_ Assurances. La clause DE17 du contrat excluait les dommages causés par une construction défectueuse, en particulier dans le cadre de la non-observation des normes de constructions (SIA).

**b)** Le 14 avril 2009, un nouveau contrat d'assurance-bâtiment a été conclu par la communauté des propriétaires auprès de la W. \_\_\_\_\_ Assurances, les sommes assurées étant identiques au contrat conclu en 2006.

Dans le courant de l'année 2009, un dégât d'eau — causé par une "rupture sur le tuyau d'écoulement de la colonne de lavage " — est survenu dans l'appartement d'un autre propriétaire d'étage. La W. \_\_\_\_\_ Assurances a alors pris en charge le sinistre, notamment les frais de recherche de fuites et la remise en état des chambres endommagées.

**6. a)** Le 14 novembre 2008, les demandeurs ont ouvert action auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte contre E.\_\_\_\_\_SA en concluant au paiement de 13'912 fr. 55, avec intérêts à 5% dès le dépôt de la demande.

Par jugement par défaut du 22 avril 2009, E.\_\_\_\_\_SA a été condamnée à s'acquitter envers les demandeurs du montant réclamé, avec intérêts à 5 % dès le 10 décembre 2008, et d'un montant de 1'975 fr. à titre de dépens.

**b)** Le 11 août 2009, un commandement de payer a été notifié à E.\_\_\_\_\_SA et frappé d'opposition totale, les frais du commandement de payer s'élevant à 100 francs.

Cette opposition a été définitivement levée par prononcé du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte, l'entreprise E.\_\_\_\_\_SA étant condamnée à payer 760 fr. à titre de dépens aux demandeurs.

**c)** Sur réquisition des demandeurs, une commination de faillite a été notifiée à E.\_\_\_\_\_SA le 16 novembre 2009, les frais de cet acte s'élevant à 146 francs.

E.\_\_\_\_\_SA a été mise en faillite le 12 avril 2010, la clôture étant prononcée le 7 juin 2010, faute d'actifs.

**7. a)** Par courrier du 21 juillet 2010, les demandeurs se sont adressés à la défenderesse, faisant valoir qu'elle aurait dû souscrire dès l'assemblée générale du 22 mars 2006 une assurance couvrant les dégâts d'eau, qui aurait alors pris en charge leur sinistre ; en tardant à conclure cette assurance, elle aurait manqué à ses obligations de mandataire et devait supporter le dommage qui en résultait.

Le 6 août 2010, la défenderesse s'est déterminée en relevant qu'aucune responsabilité ne pouvait lui être imputée d'un point de vue délictuel.

Le 19 août 2010, les demandeurs ont répondu qu'il n'était pas question d'une responsabilité pour acte illicite mais d'une responsabilité contractuelle.

**b)** Le 16 décembre 2010, les demandeurs ont adressé une réquisition de poursuite à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron à l'encontre de la défenderesse en mentionnant les créances suivantes:

- 13'912.55 fr. avec intérêt à 5 % dès le 10 décembre 2008;
- 1'975 fr. avec intérêt à 5 % dès le 24 avril 2009;
- 760 fr. avec intérêt à 5 % dès le 8 octobre 2009;
- 100 fr. avec intérêt à 5 % dès le 3 août 2009;
- 146 fr. avec intérêt à 5 % dès le 16 novembre 2009.

**8. a)** Par demande du 17 décembre 2010 adressée au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, en substance, à ce que la M.\_\_\_\_\_SA soit condamnée à leur payer, solidairement entre eux, les sommes de 13'912.55 fr. plus intérêt à 5 % dès le 10 décembre 2008, 1'975 fr. plus intérêt à 5 % dès le 24 avril 2009, 760 fr. plus intérêt à 5 % dès le 8 octobre 2009, 100 fr. plus intérêt à 5 % dès le 3 août 2009 et 146 fr. plus intérêt à 5 % dès le 16 novembre 2009 et à ce que la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer soit prononcée à concurrence des montants qui précèdent .

Par réponse du 8 mars 2010, la défenderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs.

Ces derniers se sont encore déterminés le 15 avril 2011.

**b)** En cours de procédure, deux expertises ont été mises en

œuvre, dont une a été réalisée par [...], consultant en assurances, qui a rendu son rapport le 6 décembre 2011.

Sur l'allégué 58 de la défenderesse ("l'assurance collective pour le bâtiment couvre uniquement les dommages causés au bâtiment, respectivement aux parties communes, à l'exclusion des parties privatives"), l'expert [...] a indiqué que l'assurance dégâts d'eau de la W.\_\_\_\_Assurances couvrait l'immeuble dans sa totalité, sans distinction entre parties communes et privatives.

Sur l'allégué 61 de la défenderesse ("il est de la responsabilité de chacun des copropriétaires de contracter une assurance pour couvrir les dégâts d'eau causés aux parties privatives"), l'expert a exposé ce qui suit:

"Cette notion de partie privative prête à confusion. En effet, la construction immobilière d'un ouvrage est un tout qui englobe toutes les parties fixes: murs, revêtement desdits, dalles, chapes, toiture, etc. L'assurance incendie aussi bien que l'assurance dégâts des eaux assurent la totalité de la construction.

Ce que doit assurer chacun des copropriétaires, ce sont les plus values, soit les améliorations qui ont été apportées à sa partie privée, l'augmentation de la valeur du prix fixé par le promoteur. Il peut s'agir d'un carrelage particulier, d'un parquet en chêne à la place d'un parquet conventionnel.

Ces plus-values doivent ressortir de la police de l'ECA dans une rubrique particulière - montant total non détaillé par lot - et, si elles existent, elles doivent être assurées par le copropriétaire lui-même dans une police privée à titre de complément pour l'assurance dégâts des eaux.

En l'occurrence, la police de l'ECA du 13 novembre 2006 ne contient pas de rubrique "plus values". Elle mentionne une somme d'assurance de CHF 3'347'242.-. Soit il n'existe effectivement pas de plus values, soit c'est un oubli.

A noter que ce montant est quasi identique à la police de la Bâloise conclue au 01.04.2009 avec une somme d'assurance de Fr. 3'348'000."

Au sujet de l'allégué 62 de la défenderesse ("les dégâts d'eau

qui ont causé un dommage aux demandeurs relèvent d'une exécution défectueuse des travaux confiés à l'entreprise E. \_\_\_\_\_ SA et ne sont de ce fait pas couverts par l'assurance dégâts d'eau des parties communes de l'immeuble"), l'expert [...] s'est déterminé ainsi:

" Il y a deux aspects. Le premier est une exclusion contractuelle des conditions générales (...) selon l'article DE17 "aucune couverture d'assurance pour ... une construction défectueuse"

Dans la pratique, et jusqu'à concurrence d'un dommage de CHF 50'000.-, cette exclusion n'est pas appliquée par les assureurs qui ont rédigé une recommandation visant à régler ces dommages d'entente avec l'assureur responsabilité civile du responsable, en l'occurrence E. \_\_\_\_\_ SA.

On voit d'ailleurs dans le dossier (...) que la W. \_\_\_\_\_ Assurances a payé en 2009 un dégât d'eau chez l'un des copropriétaires suite à la rupture d'un tuyau d'écoulement.

Le deuxième aspect est celui, encore une fois, des parties communes. Cette affirmation est inexacte au vu des réponses précédentes. D'ailleurs le sinistre payé par la W. \_\_\_\_\_ Assurances, via la police d'assurance de la PPE [...], l'a été pour des dommages chez un copropriétaire (carrelage notamment)."

A la question de savoir si, jusqu'à la réception de l'ouvrage, c'est l'assurance travaux de construction qui couvre les dommages causés à l'ouvrage, l'expert a répondu ceci:

" C'est exact pour autant que l'on soit en présence d'un "accident de construction imprévu" selon les conditions générales, ce qui exclut les défauts et leur élimination. La police vient à échéance à la date convenue dans le contrat, en principe la fin des travaux. Toutefois, cette assurance prend fin sans résiliation à l'instant où l'ensemble des prestations de construction de l'ouvrage sont considérées comme réceptionnées par le maître selon les normes SIA. En pratique, cela peut être antérieur à la date d'échéance convenue dans le contrat si la construction se termine avant la date fixée dans le contrat d'assurance."

Après la réception, les risques non assurés par l'ECA (dégâts d'eau, vol, bris de glaces, RC, etc.) doivent être couverts auprès d'un assureur privé."

**c)** Lors de l'audience du 4 octobre 2012, les parties ont été entendues, ainsi que quatre témoins, à savoir N. \_\_\_\_\_, ancien sous-

directeur de la défenderesse, Q.\_\_\_\_\_, gérant d'immeuble, X.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, copropriétaires de la PPE [...].

N.\_\_\_\_\_ a notamment déclaré qu'il n'avait pas contracté d'assurance dégâts d'eau avant le mois de septembre 2006, car il avait pour pratique de ne conclure les assurances privées qu'au moment de la réception définitive de l'immeuble au sens de la SIA au motif que, jusqu'à la réception, c'est l'assurance RC de l'architecte et des entreprises concernées qui doit intervenir. A son souvenir, l'immeuble n'avait pas été réceptionné au sens de la SIA en octobre 2006, lorsqu'il avait cessé de travailler pour la défenderesse

C.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont déclaré que N.\_\_\_\_\_ leur avait expliqué qu'ils avaient un délai pour conclure une assurance dégâts d'eau car, dans l'intervalle, c'était l'assurance du constructeur qui était valable.

Q.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il considérait que l'assurance dégâts d'eau d'un immeuble devait être conclue avant l'entrée des premiers copropriétaires. Il a toutefois précisé que cela n'était pas obligatoire.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., Berne 2010, n. 2399). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

**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 (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer les faits et preuves nouveaux ainsi que les motifs qui les rendent admissibles (JT 2011 III 43 et réf. citées).

En l'espèce, les appelants ont produit un courrier de la V.\_\_\_\_\_Assurances du 18 mars 2006, ainsi qu'un commandement de payer notifié le 22 décembre 2010 à l'intimée. Ces pièces auraient pu être produites en première instance déjà de sorte qu'elles sont irrecevables. Quant au document intitulé "La « SIA 118 » pour les non-initiés" du Professeur Blaise Carron (Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2007), il ne s'agit pas d'une pièce nouvelle à proprement parler, mais d'une contribution accessible à tout un chacun, dont la recevabilité n'est pas soumise aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC.

**c)** Les appelants soulèvent les griefs d'appréciation arbitraire des preuves et de formalisme excessif sur divers points. Ces moyens

seront examinés dans le cadre de la discussion en droit ci-dessous, les griefs en fait et en droit de l'appel étant eux-mêmes étroitement liés.

**3. a)** Les appelants soutiennent que l'intimée, en sa qualité d'administratrice de la PPE, a violé ses obligations contractuelles en ce sens qu'elle aurait dû souscrire un contrat d'assurance privée permettant de couvrir les dégâts d'eau avant l'entrée des premiers copropriétaires.

**b/aa)** L'administrateur d'une propriété par étages est une personne physique ou morale, nommée par l'assemblée des propriétaires d'étages ou par le juge (art. 712q CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]), à laquelle sont attribuées des fonctions sur le plan de la gestion interne de l'immeuble et de la représentation de la communauté à l'égard de tiers (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaires des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 3<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2008, n. 1 ad art. 712q CC et réf. ; Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3<sup>e</sup> éd., Zürich 2009, n. 357, p. 92).

L'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages sont liés par une relation contractuelle, à savoir un contrat de gérance d'immeuble, par lequel le gérant s'engage envers le propriétaire ou le bailleur à assumer tous les services nécessaires à la gestion d'un immeuble. Comme le contrat de gérance d'immeubles ne réalise pas les éléments caractéristiques de l'un des contrats prévus dans le Code des obligations et porte sur des prestations de travail, il doit être qualifié de mandat ou de contrat sui generis soumis aux règles du mandat conformément à l'art. 394 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) (TF 4C.118/2006 du 11 juillet 2006 c. 2 ; ATF 106 II 157 c. 2b ; Wermelinger, op. cit, n. 101 ad art. 712q CO ; Bösch, Basler Kommentar, Bâle 2007, n. 14 ad art. 712q CC).

Dans le cadre d'une copropriété par étages, les partenaires contractuels sont l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages, à laquelle le législateur a accordé une capacité restreinte pour l'acquisition de droits et d'obligations (art. 712l CC). Cette capacité est

restreinte dans la mesure où elle n'existe que pour les questions relevant de la gestion de la sphère commune de l'immeuble (Wermelinger, op. cit. n. 4 ad art. 712l CC ; Fellmann, Der Verwalter und seine zivilrechtliche Verantwortung, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Berne 2012, pp. 138-139 ; Bösch, op. cit., n. 13 ad art. 712q CC).

**bb)** Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Sa responsabilité est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celles du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). Il doit donc exécuter avec soin la tâche qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO).

Dès lors que le contrat lie la communauté des propriétaires d'étages à l'administrateur, celui-ci encourt une responsabilité contractuelle uniquement à l'encontre de la communauté, à l'exclusion notamment des propriétaires d'étages individuels (Wermelinger, op. cit., n. 142 ad art. 712q CO ; Fellmann, op. cit., pp. 138-139 ; Magnenat, La Propriété par Etage, Lausanne 1965, p. 117) ; tel est le cas même lorsqu'une violation contractuelle n'a de conséquence qu'envers un seul propriétaire d'étage (Wermelinger, Zürcher Kommentar, Zürich 2010, n. 179 ad art. 712q CO).

**c)** En l'espèce, lors de l'assemblée du 20 janvier 2006, la communauté des propriétaires d'étages a choisi de confier l'administration de la PPE à l'intimée. Les parties au contrat étaient donc la communauté des copropriétaires, en qualité de mandant, et l'intimée, en qualité de mandataire. Les demandeurs, bien que faisant partie de la communauté des copropriétaires, n'étaient en tant que tels pas parties au contrat, de sorte qu'ils ne peuvent faire valoir aucune prétention découlant d'une mauvaise exécution du mandat, la responsabilité de l'administrateur envers un propriétaire d'étage individuel étant exclue. Vu l'absence de relation contractuelle, le moyen des appelants ne peut qu'être rejeté.

Au demeurant, à supposer que les appelants aient été liés à l'intimée par un contrat, il y a lieu de relever que, contrairement à ce qu'ils soutiennent, il ne ressort aucunement du procès-verbal de l'assemblée du 20 janvier 2006 que les copropriétaires voulaient se prémunir d'urgence contre les dégâts d'eau, la question d'une assurance couvrant de tels dégâts étant uniquement mentionnée parmi d'autres points au chiffre 9 de l'ordre du jour intitulé "Divers points relatifs administratifs (sic) pour l'exécution des tâches initiales de l'administrateur: ouverture de comptes bancaires, assurances collectives (par exemple feu, vol, RC, bris de glace, dégâts d'eau, tremblement de terre), conciergerie)". En outre, le traitement de cette question a été reporté à l'assemblée suivante qui s'est déroulée deux mois plus tard. Dès lors, quand bien même l'intimée avait reçu une copie de ce procès-verbal suite à sa désignation en tant qu'administratrice, on ne peut en déduire qu'elle avait pour charge expresse de souscrire une assurance privée, ce d'autant que cette question n'avait pas été reprise à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 22 mars 2006 à laquelle elle avait participé.

Par surabondance, l'intimée n'a pas violé son devoir de diligence envers la communauté des propriétaires d'étages puisque le dommage subi par les appelants devait être supporté par l'entreprise E.\_\_\_\_\_SA qui avait mal exécuté les travaux. Celle-ci a d'ailleurs été condamnée à réparer le dommage des appelants par jugement du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte du 22 avril 2009. La faillite de cette entreprise qui est intervenue en 2010, soit près de quatre ans après la survenance des dégâts d'eau en question, était imprévisible pour l'intimée. Quoiqu'il en soit, la W.\_\_\_\_\_Assurances n'aurait pas pris en charge ce sinistre puisque la clause DE17 du contrat souscrit postérieurement exclut les dommages causés par une construction défectueuse, ce qui était le cas en l'espèce. Il est vrai que selon l'expert [...] cette exclusion n'est pas appliquée, jusqu'à concurrence d'un dommage de 50'000 fr., par les assureurs qui ont rédigé une recommandation visant à régler ces dommages d'entente avec l'assureur responsabilité civile du responsable, en l'occurrence E.\_\_\_\_\_SA. Toutefois, comme l'a retenu à juste titre le premier juge, la société

E.\_\_\_\_\_SA n'avait plus d'assurance responsabilité civile lorsque les dégâts d'eau sont survenus, de sorte qu'un tel arrangement n'aurait pas été possible.

Enfin, les appelants ne peuvent rien déduire du fait que la W.\_\_\_\_Assurances ait pris en charge certains frais en 2009 chez un autre copropriétaire à la suite d'une rupture sur le tuyau d'écoulement de la colonne de lavage. Rien n'indique en effet que la clause d'exclusion DE 17 du contrat aurait trouvé à s'appliquer au dégât d'eau de 2009. Cela étant, il n'est pas nécessaire de déterminer si l'assurance de travaux de construction intervient jusqu'à la réception définitive de l'ouvrage comme l'a retenu le premier juge ou seulement jusqu'à la remise des clés comme le font valoir les appelants, ni si, en ne contractant pas une assurance dégâts d'eau immédiatement à la fin des travaux, l'intimée avait violé ses obligations de mandataire.

**d)** Les propriétaires d'étages individuels n'étant pas parties au contrat, ils ne peuvent se prévaloir que d'une responsabilité extracontractuelle découlant de l'art. 41 CO (Wermelinger, op. cit., nn. 141 et 147 ad art. 712q ; Fellmann, op. cit. , pp. 138-139). La responsabilité délictuelle prévue par l'art. 41 CO suppose que soient réalisées cumulativement les quatre conditions suivantes : un acte illicite, une faute de l'auteur, un dommage et un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre l'acte fautif et le dommage (ATF 132 III 122 c. 4.1, rés. in JT 2006 I 258, SJ 2006 p. 181).

En l'espèce, ces conditions ne sont manifestement pas remplies et les appelants ne le prétendent d'ailleurs pas comme cela ressort de leur courrier du 19 août 2010 (cf. supra ch. 7/a). De plus, les éventuelles prétentions en découlant paraissaient prescrites lorsque les appelants ont déposé une réquisition de poursuite à l'encontre de l'intimée.

**e)** Vu ce qui précède, l'intimée ne saurait être tenue pour responsable du dommage subi par les appelants.

**4.** En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires, arrêtés à 769 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, 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 769 fr. (sept cent soixante-neuf francs), sont mis à la charge des appelants A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

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 Emmanuel Hoffmann (pour A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_),
- Me Leila Delarive (pour M. \_\_\_\_\_ SA).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :