

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 janvier 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 712b CC ; 197ss CO ; 312 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.T.**\_\_\_\_\_ et **B.T.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 24 février 2014 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **P.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 24 février 2014, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 3 octobre 2014, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis partiellement les conclusions prises par P.\_\_\_\_\_ à l'encontre de A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ dans sa demande du 9 mars 2012 et telles que modifiées à l'audience du 10 janvier 2013 (I), dit que A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs de P.\_\_\_\_\_ et lui doivent immédiat paiement, solidairement entre eux, de la somme de 42'542 fr., ceci avec intérêts à 5% l'an dès le 5 avril 2012 sur la somme de 32'300 fr. et à 5% l'an dès le 20 juin 2012 sur la somme de 10'242 fr. (II), levé en conséquence, à titre définitif, les oppositions formées dans les poursuites n<sup>os</sup> [...] et [...] notifiées à A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron à concurrence des montants exprimés sous chiffre II supra (III), dit que les frais judiciaires, arrêtés à 10'480 fr., sont mis à la charge de P.\_\_\_\_\_ à hauteur de 3'493 fr. 35 et de A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à hauteur de 6'986 fr. 65, et compensés avec les avances de frais versées (IV), que A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs de P.\_\_\_\_\_ et lui doivent immédiat paiement, solidairement entre eux, de la somme de 6'536 fr. 65 à titre de remboursement des avances de frais versées (V), que A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs de P.\_\_\_\_\_ et lui doivent immédiat paiement, solidairement entre eux, de la somme de 3'672 fr. à titre de dépens, débours et TVA inclus (VI), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont retenu que les graves problèmes d'étanchéité et d'humidité affectant l'immeuble vendu par A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ à P.\_\_\_\_\_ constituaient des défauts qui rendaient l'habitation de l'appartement très difficile et que ces obstacles - induits par les défauts d'humidité - sortaient des risques auxquels un acquéreur pouvait de bonne foi s'attendre, de sorte que la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente était inapplicable. Les premiers juges ont également évoqué l'éventualité, sans toutefois

trancher la question, d'une dissimulation frauduleuse des défauts par les vendeurs au sens de l'art. 199 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), ces derniers ayant procédé à des travaux de dégagement de façade pour contrôle de drainages en décembre 2007 sans attirer l'attention de P.\_\_\_\_\_ sur ces éléments lors de la vente. Les premiers juges ont par ailleurs considéré que cette dernière avait annoncé les défauts à temps et de manière valable. Pour fixer la prétention à laquelle elle pouvait prétendre, ils ont écarté, se fondant sur l'expertise, les montants relatifs à des défauts extérieurs au litige (défauts d'exécution liés à des ouvriers peu qualifiés et mal contrôlés, travaux sur la véranda du propriétaire voisin), ceux déjà remboursés par l'assurance dégât d'eau ou encore les défauts affectant les parties communes de la PPE (remise en état de la façade dégradée). Ils ont en définitive retenu la somme de 32'300 fr. pour les travaux de remise en état, à savoir des travaux de drainage estimés à 14'000 fr., l'isolation thermique de toutes les embrasures et angles de mur non isolés thermiquement par 15'500 fr., ainsi que des honoraires de coordination réduits à 2'800 fr., en proportion de la diminution opérée (44%) sur le montant total des travaux de remise en état tel qu'arrêtés par l'expert.

**B.** Par acte du 7 novembre 2014, A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ ont fait appel de ce jugement. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens que la demande déposée par P.\_\_\_\_\_ le 9 mars 2012 est rejetée, et, subsidiairement, à son annulation, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

P.\_\_\_\_\_ 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 20 décembre 2002, A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ (ci-après: les appelants) ont acquis en mains communes, sous la forme d'une société simple, un immeuble construit aux alentours de l'année 1900, sis [...], sur la commune de [...].

Ils ont ensuite constitué, le 7 mars 2007, la propriété par étage « [...]», (ci-après : la PPE) composée de quatre lots et ont vendu les lots n<sup>os</sup> 2, 3 et 4 respectivement les 22 octobre et 2 novembre 2007.

**2.** En décembre 2007, les appelants ont fait appel à l'entreprise [...] SA afin de procéder à des travaux de rénovation sur le lot n° 1. Le 31 décembre 2007, l'entreprise leur a adressé une facture, pour un montant total de 13'400 fr. net, TTC, relative aux travaux effectués, à savoir le sondage des murs intérieurs et extérieurs, le pompage d'eau dans le sous-sol, la recherche d'infiltrations dans la véranda, les travaux de recherches et la réfection de la terrasse.

Le 5 mars 2008, lors d'une assemblée générale constitutive de la PPE, A.T.\_\_\_\_\_ a informé les copropriétaires que des travaux d'assainissement (soubassement en façade sud) seraient effectués sur le lot n° 1 afin de pouvoir vendre ce lot par la suite. Il ressort du procès verbal de l'assemblée que ces travaux, réalisés dans une partie privative, ne devaient pas être mis à la charge de la PPE.

Outre les travaux d'assainissement ainsi visés, des travaux de dégagement de façade pour contrôle de drainages ont également été effectués, pour un montant de 3'000 francs.

**3.** Le 21 avril 2009, les appelants - par l'intermédiaire de leur représentant D.\_\_\_\_\_ - ont conclu avec P.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) une vente à terme conditionnelle en la forme authentique et droit d'emption portant sur le lot n° 1 de la PPE pour le montant de 400'000 francs. Le chiffre 1 du contrat prévoyait la clause suivante :

« 1. Etat matériel et juridique:

L'immeuble est vendu à terme avec ses parties intégrantes et accessoires légaux, dans son état actuel, tel que vu et reconnu par l'acheteuse qui déclare bien le connaître, sans garantie de la part des vendeurs. L'acheteuse prend acte qu'elle est ainsi privée des garanties prévues par la loi, soit notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix de vente et en dommages-intérêts.

L'article 199 du Code des obligations relatif aux défauts frauduleusement cachés, qui est impératif, est réservé. »

Le 10 juin 2009, l'intimée a ainsi acquis en propriété individuelle le lot n°1 de la PPE, les appelants lui ayant cédé tous les droits et garanties cessibles qu'ils détenaient contre les maîtres d'état ayant participé à des travaux sur l'immeuble.

**4. a)** Par courrier recommandé du 17 septembre 2009, les copropriétaires des lots n<sup>os</sup> 2, 3 et 4 de la PPE ont notamment signalé aux appelants ce qui suit:

« (...)

Lors de la mise en vente de l'appartement du rez-supérieur de la PPE « [...] » à [...], il nous a été notifié que la terrasse allait être refaite pour cause d'infiltrations.

Nous avons pu constater que le travail a, en effet, été réalisé. Or il s'avère que le problème d'infiltrations n'est pas résolu.

(...).»

**b)** L'intimée a également interpellé les appelants par courrier du

2 octobre 2009 dont il ressort ce qui suit :

« (...)

Madame, Monsieur,

Peu de temps après l'achat de l'appartement sis à la [...], [...], j'ai constaté des taches au plafond situé au-dessous de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage. Ces taches d'humidité s'agrandissant, je m'en suis inquiétée.

Suite à mon enquête, j'ai compris que l'isolation de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage a été refaite. Ces travaux devant être sous garantie, Il me serait utile de connaître la date des travaux, les noms des entreprises ainsi que la date de la fin de la garantie.

D'autre part, la paroi sud qui a été recouverte à l'intérieur par un caisson laisse transparaître des traces d'humidité de plus en plus grandes. Suite à une première expertise, cette humidité remonterait du sous-sol. Etonnant, étant donné que la terrasse est restée de nombreux mois en chantier dans le but d'isoler ces murs.

Pourriez-vous svpl m'indiquer également les noms des entreprises qui ont participé aux travaux extérieurs.

Je vous remercie d'avance de votre rapide réponse et vous présente, Madame, Monsieur, mes bonnes salutations.

P.\_\_\_\_\_. »

**c)** Mandatée par la société V.\_\_\_\_\_ SA afin d'examiner les problèmes signalés ci-dessus, l'entreprise M.\_\_\_\_\_ a, par courrier du 20 avril 2010, relevé ce qui suit :

« (...)

Pour donner suite à votre demande, nous nous sommes rendus sur place en date du 20 avril. Il s'agit d'une toiture terrasse accessible.

Quelle ne fut pas notre étonnement quand à l'exécution, par manque d'isolation, selon norme SIA en vigueur, selon descriptif ci dessous:

1. Revêtement en dalles sur taquets synthétique
2. Etanchéité bitume monocouche par EP 5 Ts, soudée en plein, sans calle élastomère, voir renfort d'angle
3. Relevé partiel en résiné recouvert de paillette d'ardoise blanche
4. Point d'écoulement, 1 pièce, la SIA demande un trop plein de sécurité
5. Pas d'isolant
6. Ferblanterie inox et uginox

(...).»

L'entreprise a annexé à son courrier un devis ayant trait à des travaux de mise en conformité de la terrasse avec isolation et étanchéité, pour un montant total de 5'766 fr. 20.

**d)** Le 7 octobre 2010 la C.\_\_\_\_\_ SA a informée l'intimée que leur couverture d'assurance dégâts d'eau du bâtiment ne couvrait pas les dégâts causés par un manque d'isolation thermique.

Par courrier du 9 novembre 2010, l'intimée, agissant par son conseil, a écrit ce qui suit aux appelants :

«(...)

Actuellement, le bâtiment et la part de PPE en cause présente [sic] une humidité supérieure à 70% ce qui la rend insalubre. Cette situation est due probablement à deux causes, sans que je sois à ce stade apte à en décider. Tout d'abord il a des défauts d'étanchéités ou d'isolations relatives à la terrasse qui surplombe une des chambres. L'autre cause paraît provenir d'une humidité des murs qui remontent [sic] par capillarité, faute de drainage ou pour tout autre motif que je suis incapable et ma cliente a fortiori de déterminer à l'heure qu'il l'est [sic].

J'entends donc solliciter du Juge de Paix une expertise hors procès pour déterminer les défauts, proposer des remèdes et en apprécie/ le coût.

(...).»

**5. a)** Par ordonnance du 22 février 2011, et faisant suite à la requête déposée le 24 novembre 2010 par l'intimée, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a désigné en qualité d'expert l'architecte K.\_\_\_\_\_ et l'a chargé d'examiner les défauts affectant la parcelle ou la part de PPE [...] du registre foncier de [...], d'indiquer quels travaux devraient être entrepris pour assainir cet immeuble et d'évaluer le coût de ces travaux.

**b)** Dans un premier rapport d'expertise rendu le 23 mai 2011, l'expert a constaté en substance et entre autres que l'humidité dans l'appartement trouvait ses causes dans les remontées capillaires, les ponts thermiques ainsi que les infiltrations d'eau pluviale. Il a estimé le coût global de la remise en état à 45'000 fr. et sollicité l'autorisation de pouvoir effectuer des sondages et devis afin de confirmer le contenu de cette première expertise.

**c)** Dans son rapport d'expertise deuxième partie du 3 octobre 2011, l'expert a notamment constaté que l'étanchéité de la terrasse était correcte, que les taches d'humidité étaient causées par un autre type d'infiltration et que les défauts d'humidité résultaient entre autres de l'inexistence de drains ainsi que de défauts d'exécution et de conception dans la construction de la véranda. Dans ce cadre, il a estimé à 50'000 fr. le montant des travaux de réfection nécessaires.

**6.** Le 15 décembre 2011, l'intimée a fait notifier aux appelants deux commandements de payer n<sup>os</sup> [...] et [...], pour un montant de 79'282 fr. 55. Les appelants ont fait opposition totale.

**7.** Entre le 24 et le 30 août 2012, la sœur de l'intimée a procédé à des relevés d'hygrométrie dans l'appartement. Elle a ainsi constaté que la chambre à coucher 1 présentait un taux d'humidité entre 65% et 85%, la cuisine un taux entre 65% et 80% et les toilettes un taux de 70%. A la suite du rapport de l'expertise hors procès, l'intimée a fait poser un drainage contre façade de 22 mètres linéaires par la société B.\_\_\_\_\_ SA, ceci pour un montant de 14'000 fr. Les copropriétaires ont en outre fait

placer des tuyaux sous la terrasse située au-dessus de l'appartement de l'intimée. Depuis lors, une bonne partie de l'humidité de l'appartement de cette dernière a disparu, bien qu'il reste toujours déconseillé de poser des plinthes le long des murs, au risque sinon pour la moisissure de s'installer derrière elles.

**8.** Le 24 janvier 2012, l'intimée a déposé au greffe du Tribunal de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal de première instance) une requête de conciliation.

L'audience qui s'est tenue le 27 février suivant n'a pas abouti à une conciliation de sorte que l'intimée s'est vu délivrer une autorisation de procéder.

**9. a)** Par demande du 9 mars 2012, l'intimée a pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens :

«I. Que P.\_\_\_\_\_ est la créancière, solidairement entre eux, de A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, et par voie de conséquence que ces derniers sont condamnés à lui verser, solidairement entre eux, un montant de CHF 80'000.- (huitante mille francs), portant intérêt à 5% l'an dès le 10 juin 2009, valeur que l'on se réserve de chiffrer définitivement, lorsque P.\_\_\_\_\_ sera en état de le faire, conformément à l'art. 85 CPC.  
II. Que la mainlevée définitive est prononcée dans les poursuites numéros [...] et [...] notifiées par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron à A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ le 15 décembre 2011, libre suite étant donnée à dites poursuites. »

Le 3 juillet 2012, les appelants ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

**b)** Une audience de premières plaidoiries s'est tenue le 10 janvier 2013. A cette occasion, les parties ont notamment convenu que l'architecte K.\_\_\_\_\_ soit désigné en qualité d'expert. L'intimée a en outre réduit ses conclusions à un montant de 65'000 francs.

**c)** Le 16 janvier 2013, la Présidente du Tribunal de première instance a rendu une ordonnance de preuves, désignant en particulier

l'expert K. \_\_\_\_\_, avec pour mandat d'évaluer la réduction de la valeur de l'appartement résultant des défauts qui l'affectent (all. n° 45), de se déterminer sur la nécessité d'arracher et remplacer le revêtement du plafond de la pièce se trouvant au-dessous de la véranda des voisins (all. n° 91), ainsi que sur la nécessité de procéder à des travaux d'assèchement des murs (all. n° 102) et enfin d'évaluer les coûts de remise en état de l'appartement (all. n° 103).

Dans son rapport du 8 avril 2013, l'expert, fondé sur les conclusions de son expertise hors procès, a indiqué ce qui suit :

« (...)

**Réponse à l'allégué n° 45**

(...)

**5.** Coût de la remise en état du lot vendu :

4.a.	Drainage	20'000.—	
4.b	Déficiência de la véranda	5'000.—	
4.c.03	Ponts thermiques	15'500.—	
4.d.01-04	Défauts d'exécution	6'500.—	
4.e	Façade dégradée	6'000.—	
	honoraires de coordination de la remise en état		5'000.—
	<b>Total des défauts</b>	<b>58'000.—</b>	

(...)

**Réponse à l'allégué n° 91**

(...)

**1.** Le scandatex, ici incriminé, n'était pas la cause de l'humidité. Cette humidité est due au mauvais écoulement de la véranda de l'étage, située en-dessus du dit plafond et qui amène, de façon partielle, son eau de pluie sur ce plafond.

**2.** Lors de la remise en état du plafond de la chambre (exécuté après la remise en état de la véranda), l'ancien plafond qui avait été sondé (création de trous importants) pour définir la cause de la venue d'eau, a été laissé en place, en l'état et un nouveau plafond en placoplatre sur lattage a été refait environ 5 cm en dessous. Aujourd'hui, tout est parfaitement en ordre et sec. (voir photo ci-dessous). Les travaux du nouveau plafond ont été pris en charge par l'assurance dégât d'eau et non totalisé dans le présent rapport.

**3.** En conclusion, sur cet allégué, les différentes causes sont réglées et il est admis en ordre aujourd'hui.

**Réponse à l'allégué n° 102**

(...)

**2.** Pour l'expert, il n'y a donc pas lieu d'assécher les murs par un moyen mécanique.

**3.** Pour information, les remontées capillaires sont latentes à ce type de murs en moellons. Elles sont liées, avant tout, à la présence d'eau dans le

terrain. Un assèchement du mur ne va pas supprimer une remontée capillaire ultérieure liée à une venue d'eau souterraine.

(...)

4. En conclusion pour cet allégué, ne rien faire si ce n'est de supprimer les ponts thermiques, décrits au point 4.c.03 de l'allégué n° 45.

### **Réponse à l'allégué n° 103**

(...)

1. Il est rappelé que cette habitation à son origine a été conçue comme une entité habitable avec des locaux non habitables au rez inférieur. La promotion en a créé 3 lots, dont le lot habitable du rez inférieur n'existait pas comme unité d'habitation à son origine. Ce dernier a été créé dans des volumes de dépôts. Les rez inférieurs avec cette typologie construite sont toujours très difficile à gérer et présentent une complexité liée à la physique et au type d'habitat développé. Ceci a été sous-estimé, voir ignoré, lors du concept.

2. Oui, les paramètres techniques de ce changement d'affectation ont été sous-estimé et mal maîtrisé. Comme décrit dans l'allégué n° 45, les travaux de remise en état représentent CHF 58'000.--.

3. Il est confirmé qu'ils [les travaux de remise en état] ne sont pas inférieurs à CHF 40'000.--. »

**d)** Une audience s'est tenue le 4 décembre 2013. A cette occasion, les témoins Q.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont été entendus, ainsi que l'expert K.\_\_\_\_\_ qui a notamment déclaré ce qui suit :

« (...)

Sur question du conseil des défendeurs, je précise que l'immeuble en question a été construit aux alentours de l'année 1900. Les caractéristiques des bâtiments de cette époque sont notamment qu'il y avait peu de logements au rez-de-chaussée. C'était un atelier dans le cas présent. (...) Les murs en moellons sont et restent un problème connu et reconnu. Les drainages ne se faisaient donc généralement pas, cela dépendant du constructeur. (...) Le principe du pont thermique implique qu'il y ait des éléments chauds et froids. A l'intérieur, il y a environ 40 grammes d'eau par mètre cube. L'eau qui est en suspension dans l'air se met en mouvement lorsqu'un élément de froid apparaît, à partir environ de 7 degrés d'écart. Cette humidité attire ensuite les champignons qui existent dans l'air et s'y déposent. Tout vient donc de l'intérieur, rien de l'extérieur. Si on veut supprimer ces éléments négatifs, il faut faire en sorte que l'eau ne reconnaisse plus le froid. Pour ce faire, on isole. (...) La ventilation est possible, mais ne règle pas le problème. En conclusion sur ce point, le fait de poser une porte plus étanche rendra le problème plus grave. Il faut mettre un élément isolant de 3-4 centimètres autour de l'embrasure, afin que l'humidité intérieure ne reconnaisse plus l'élément froid. L'isolant peut être du sagex, cette dernière matière ne fonctionnant toutefois en pratique pas très bien. J'ajoute encore avoir estimé le nombre d'heure nécessaire pour remettre en ordre l'appartement. Pour ce faire, je me suis fondé sur un taux horaire de CHF 80 de l'heure pour un ouvrier, soit (tout compris) CHF 1'000.- par jour. (...) Le gros problème résidait dans le fait qu'une véranda a été construite sur le toit de l'appartement.

Or cette véranda avait des pertes d'eau. Cela crée donc un taux d'humidité important dans l'appartement. De plus, il n'y avait pas de drainage et les murs en moellon pompaient donc beaucoup d'eau. Par ailleurs, il y avait également les ponts thermiques précédemment évoqués. Je n'aurais personnellement pas désiré y vivre. (...) J'estime qu'aujourd'hui, vu la situation légale actuelle, il ne serait pas possible de réaliser l'appartement comme il l'a été. Les anciens propriétaires ont envoyé des gens pour poser un drain. Ils ont ouvert le pied de façade, qui est resté ouvert pendant des mois, puis ont rebouché sans installer le drain. (...) Nous ne sommes pas passé d'un local artisanal à un local d'habitation selon les règles de l'art. (...). »

Le témoin Q. \_\_\_\_\_, sœur de l'intimée, a notamment déclaré ce qui suit :

« (...) Je ne saurais dire par cœur quel est le taux d'humidité y existant [dans l'appartement]. Je sais par contre qu'il était beaucoup plus élevé avant que les travaux de drainage aient été faits. Personnellement, je considère que cet appartement était insalubre. Il y avait des traces d'humidité et de la buée apparaissait sur mes lunettes lorsque j'y entrais. (...) je dirais qu'il n'y a plus d'humidité en général dans l'appartement depuis le drainage. Par ailleurs, depuis qu'ils ont installé la « gouttière » sous la terrasse de l'étage, il n'y a plus d'humidité sur le pan de mur. (...) je déclare encore me souvenir avoir effectué un relevé d'hygrométrie sur demande du conseil de la demanderesse et de le lui avoir remis. (...) Lorsque la demanderesse a acquis l'appartement, elle n'avait pas beaucoup de moyens ; elle devait donc y placer des locataires. Ce sont ces derniers qui nous ont informé quelque mois après leur emménagement qu'il y avait trop d'humidité. C'est à ce moment que nous avons pris contact avec le conseil de la demanderesse. Les locataires nous ont ensuite déclaré qu'ils allaient chercher un autre appartement, car l'époux avait des problèmes respiratoires qui étaient aggravés par l'humidité. (...). »

Le témoin F. \_\_\_\_\_, dessinateur architecte, a notamment fait les déclarations suivantes :

« (...) je déclare encore qu'il avait été constaté lors des sondages effectués qu'il n'y avait pas de drainage, ce qui n'est d'ailleurs pas étonnant pour un immeuble de cette époque. Nous avons alors procédé à des travaux d'assainissement à l'intérieur de l'immeuble, en doublant les parois. Nous avons par contre décidé de ne mettre aucun drainage, car nous avons déterminé que les problèmes d'humidité à l'intérieur étaient dus à une question thermique en rapport avec la façade plutôt qu'à des infiltrations. (...) Nous avons plus précisément effectué deux opérations pour régler le problème lié au taux d'humidité élevé dans l'appartement. Ainsi, nous avons également corrigé la ventilation de la salle-de-bains, qui arrivait dans une pièce à vivre. Le deuxième point était, comme indiqué, de doubler l'épaisseur des murs intérieurs. Le problème était alors résolu. (...) Nous avons mis environ quatre centimètres d'isolation, entre deux

plaques pour couper le pont thermique. L'isolation en question était certainement du polystyrène. (...). »

Le témoin X. \_\_\_\_\_, administrateur de l'entreprise S. \_\_\_\_\_ SA, a notamment indiqué ce qui suit :

« (...) Je me souviens être intervenu sur l'immeuble objet de la présente procédure. (...) Je précise que la véranda existait, mais était à la base vieillotte et de l'eau entraînait dans l'appartement du premier étage. Nous avons alors décidé de refaire la terrasse en raison des problèmes d'étanchéité et avons également alors refait la véranda. (...) je déclare encore que nous avons fait un ou deux sondages en pied d'immeuble. Nous n'avons alors rien trouvé de probant et nous avons décidé d'arrêter, du fait que cela était trop lourd pour notre entreprise. Il fallait une entreprise de génie civil. A ce moment, l'appartement du rez-de-chaussée présentait un taux d'humidité anormalement élevé. J'en avais déduit notamment qu'il était mal utilisé, mal ventilé et mal aéré. En parallèle, on pouvait toutefois aussi se demander si de l'humidité pénétrait depuis l'extérieur. Nous n'avons toutefois fait aucun travaux ni participé ou conseillé des rénovations intérieures. Nous nous sommes limités à faire des suggestions. Celles-ci consistaient à faire éventuellement vérifier les caractéristiques de l'isolation thermique placée à l'intérieur de la maison et si des problèmes d'échange thermiques étaient possibles. (...). »

**e)** Le jugement du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a été rendu sous forme de dispositif le 24 février 2014. Les appelants en ont requis la motivation par courrier du 26 février 2014.

### **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 suisse du 19 décembre 2008; RS 272]), dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire; RSV 173.01]) dans les trente

jours à compter de la notification de la décision ou de la notification postérieure de la motivation (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), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A\_748/2012 du 3 juin 2013 c. 2.1 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1; TF 5A 396/2013 du 26 février 2014 c. 5.3.1). L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29; TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 c. 3.1). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la

jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57 c. 2a).

**3.** Les appelants se plaignent d'une constatation inexacte et incomplète des faits sur plusieurs points.

**3.1** Ils reprochent tout d'abord aux premiers juges d'avoir retenu que l'appartement de l'intimée présentait un taux d'humidité d'environ 70% en se fondant sur les seules déclarations de la soeur de l'intéressée.

Certes, c'est la soeur de l'intimée qui a effectué le relevé d'hygrométrie figurant au dossier et indiquant, selon les prélèvements faits en plein été, soit entre le 24 et le 30 août 2012, des taux d'humidité entre 65% et 85% dans la chambre à coucher 1, entre 65% et 80% dans la cuisine et 70% dans les toilettes. Dans le cadre des débats, ce témoin a expliqué qu'elle ne pouvait dire quel était le taux de l'appartement, mais que celui-ci était insalubre, qu'il comportait des traces d'humidité et que de la buée apparaissait sur ses lunettes lorsqu'elle y entrait. Il n'y a aucun motif de douter de la véracité de ces déclarations, et ce d'autant moins qu'elles sont confirmées par les autres éléments du dossier. En effet, à l'audience du 4 décembre 2013, l'expert K. \_\_\_\_\_ a confirmé qu'il y avait une énorme humidité, que le gros problème résidait dans le fait qu'une véranda, construite sur le toit de l'appartement, avait des pertes d'eau, qui créait un taux d'humidité important dans l'appartement, que de plus, il n'y avait pas de drainage, que les murs en moellon pompaient donc beaucoup d'eau et qu'il existait un problème de ponts thermiques. Le témoin X. \_\_\_\_\_ a également affirmé que l'appartement présentait un taux d'humidité anormalement élevé. Enfin, toutes les expertises réalisées confirment ces graves problèmes d'humidité. Ainsi, le premier rapport, daté du 23 mai 2011, fait remonter l'origine de ces problèmes à des remontées capillaires, des ponts thermiques ainsi que des infiltrations d'eau pluviale. Le deuxième rapport du 3 octobre 2011 explique que ces défauts d'humidité résultent entre autres de l'inexistence de drains ainsi que de défauts d'exécution et de conception dans la construction de la

véranda située au-dessus de l'appartement. L'expertise judiciaire du 8 avril 2012 a également confirmé ces défauts, chiffrant les frais de remise en état de l'objet immobilier. Enfin, les photos figurant au dossier attestent également des problèmes relevés. Partant, les premiers juges n'ont pas apprécié les faits de manière erronée lorsqu'ils ont constaté que l'appartement présentait un taux d'humidité d'environ 70% en 2012.

**3.2** Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir ignoré toute une série de faits et en particulier certaines déclarations de F.\_\_\_\_\_ selon lesquelles les appelants avaient constaté, lors des sondages effectués avant la vente de l'appartement, l'absence de drainage et avaient dès lors procédé à des travaux d'assainissement à l'intérieur de l'immeuble en doublant les parois, que les appelants avaient décidé de ne pas poser de drains, le problème d'humidité étant dû à une question thermique et non à des infiltrations, qu'après la réalisation de ces travaux, le problème avait été considéré comme étant réglé et que l'absence de drain était un élément usuel pour un immeuble datant du début des années 1900.

Les appelants n'expliquent cependant pas en quoi ces faits permettraient d'influer sur la solution retenue par les premiers juges. Ils ne seront par conséquent discutés que dans le cadre des griefs suivants et dans la mesure de leur pertinence.

**4.** Les appelants soutiennent que les premiers juges ne pouvaient considérer que l'exclusion de garantie inscrite dans le contrat de vente du 21 avril 2009 était inapplicable. Ils font valoir que les éléments du dossier ne permettent pas de conclure que les défauts rendaient quasiment impossible ou du moins très difficile l'utilisation de l'appartement comme logement. Ils relèvent également que le coût des travaux à entreprendre n'atteignait même pas le taux de 10% du prix d'achat, que le bâtiment est très ancien et qu'ils ne pouvaient eux-mêmes apprécier les problèmes de conception et d'exécution du bâtiment qui avaient été relevés.

**4.1** Aux termes de 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).

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. La validité de ces clauses obéit aux règles générales de validité des contrats; elles supposent, en particulier, un échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes. Ainsi, les pures clauses de style, employées traditionnellement dans une formule sans que les parties aient voulu en adopter le contenu, demeurent sans effet (ATF 107 II 161, JT 1981 I 582).

Un défaut ne tombe pas sous le coup d'une clause d'exclusion de la garantie, d'après une interprétation objective, lorsqu'il est totalement étranger aux éventualités avec lesquelles un acheteur doit raisonnablement compter (TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.2 ; ATF 130 III 686 c. 4.3 et 4.3.1; ATF 126 III 59 c. 4a et 5a; ATF 107 II 161 c. 6c). Les circonstances du cas sont déterminantes à cet égard. Pour échapper à la clause d'exclusion de la garantie, le défaut inattendu doit compromettre le but économique du contrat dans une mesure importante. La question est donc de savoir si l'acheteur doit envisager le défaut d'une nature déterminée dans l'ampleur alléguée; par exemple, celui qui acquiert une maison d'habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts dus à l'humidité, mais pas à un point tel que ceux-ci rendent le logis inhabitable. Pour répondre à cette question, il convient en principe de prendre en considération le rapport entre le prix de vente et le coût d'une éventuelle élimination des défauts rendant l'objet apte à l'usage prévu (ATF 130 III 686 c. 4.3.1 et les références, c. 4.3.2). L'acquéreur d'une construction ancienne qui accepte une clause d'exclusion de la garantie doit en principe s'attendre à des dépenses inattendues de l'ordre de 10% du prix d'achat (TF 4A\_529/2010 du 4 janvier 2011 c.4.1 ; TF 5A\_55 1/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.6).

**4.2** En l'espèce, l'appartement de l'intimée présentait un grave problème d'humidité d'origines diverses. On doit admettre, comme les premiers juges, que l'acheteuse ne pouvait s'attendre à de tels défauts, que ceux-ci rendaient l'utilisation de l'habitation comme logement très difficile, voire impossible, et qu'ils n'étaient donc pas couverts par la clause d'exclusion de garantie.

En effet, il résulte du relevé des taux d'humidité, du contenu des expertises, des photographies figurant au dossier et des divers témoignages que les problèmes d'humidité étaient très importants, comme déjà relevé ci-dessus (cf. supra consid. 3.1), et rendaient l'appartement insalubre, soit très difficilement habitable. Dans son rapport hors procès, 1<sup>ère</sup> partie, K. \_\_\_\_\_ a ainsi précisé qu'il y avait trois causes aux présences d'humidité dans le logement, à savoir, en premier lieu les remontées capillaires dans les murs en moellon provoquant des cloquages des peintures de façade, des taches sombres sur les pierres de soubassement, des cloquages des rustiques au-dessus des plinthes, en second lieu les ponts thermiques sur embrasure et murs non isolés provoquant la présence de champignons et enfin les infiltrations d'eau pluviale, au plafond de la chambre nord-ouest provoquant des grandes taches au plafond. Il est indéniable que ce genre de problème, qui ne touchait pas seulement une des chambres de l'appartement comme l'affirment les appelants, mais celui-ci dans son ensemble, rend une habitation insalubre et par conséquent très difficilement habitable. L'expert a admis qu'il n'aurait personnellement pas désiré vivre dans cet appartement et que les locataires ne pouvaient d'ailleurs pas dormir dans une des chambres. La soeur de l'intimée a également expliqué que les locataires avaient finalement cherché un autre appartement, car l'époux avait des problèmes respiratoires qui s'étaient aggravés en raison de l'humidité.

Enfin, il résulte également du rapport d'expertise du 8 avril 2013 que l'habitation avait été conçue comme une entité habitable avec des locaux non habitables au rez inférieur, que la promotion en avait créé

trois lots dont le lot habitable au rez inférieur qui n'existait pas comme unité d'habitation à son origine, que ce dernier avait été créé dans des volumes de dépôts, que les rez inférieurs avec cette typologie étaient toujours très difficiles à gérer et présentaient une complexité liée à la physique du bâtiment, par rapport aux normes techniques d'aujourd'hui et au type d'habitat développé et que ceci avait été sous-estimé, voir ignoré lors de la conception de l'appartement. Par ailleurs, les appelants n'ont jamais allégué avoir fixé un prix de vente bas eu égard à la clause d'exclusion de garantie.

Contrairement à ce que semblent soutenir les appelants, il n'y a pas lieu d'interpréter la jurisprudence en ce sens qu'il faudrait cumulativement que le but économique du contrat soit compromis et que les coûts de réfection soient supérieurs à 10% du prix d'achat. L'étendue des coûts n'est qu'un des critères à prendre en considération pour déterminer si le but du contrat est compromis. Lorsque, comme en l'espèce, le but du contrat est clairement compromis, dès lors qu'ensuite des problèmes d'humidité, l'appartement était très difficilement habitable, voire inhabitable, il importe peu que les coûts de réfection soient inférieurs à 10% du prix de vente.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que la clause d'exclusion de garantie était inapplicable. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant si les défauts ont été frauduleusement cachés à l'intimée par les appelants.

**5.** Les appelants font valoir que les montants octroyés à l'intimée ont trait à des défauts concernant des parties communes de la PPE, puisqu'ils portent sur des ponts thermiques et la pose de drains. Ils contestent également les calculs effectués par les premiers juges pour arrêter le montant dû à l'intimée.

**a)** Aux termes de l'art. 712b CC, peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès

propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée (al. 1). Le copropriétaire ne peut pas acquérir le droit exclusif notamment sur les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment (al. 2 ch. 2).

Les matériaux qui remplissent des fonctions d'étanchéité ou d'isolation servent à la solidité du bâtiment et sont donc communs, qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une unité d'étage (Wermelinger, La propriété par étages, 2<sup>e</sup> éd., 2008, n. 153 ad. art. 712b CC).

Le Tribunal fédéral a certes considéré que l'action en garantie des défauts de la chose découle d'un contrat bilatéral appartenant exclusivement à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage. Les parts de propriété par étage ne sont pas vendues à la communauté, mais aux différents copropriétaires; chaque copropriétaire dispose ainsi de sa propre action en réduction du prix sur la base de son contrat avec le vendeur ou l'entrepreneur (TF 4A\_326/2009 du 12 octobre 2009 c. 4 et les références citées). Toutefois, à tout le moins lorsque des défauts affectant des parties communes exercent exclusivement ou principalement leurs effets sur le droit particulier du copropriétaire concerné, celui-ci peut exercer seul son action en garantie pour ces défauts également (TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 c. 4.2.3 ; Wermelinger, op. cit., n. 123 ad art. 712c CC). Il n'y a donc pas consorité nécessaire de tous les copropriétaires, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les appelants.

**b)** Les appelants soutiennent cependant que l'intimée ne pourrait agir qu'en proportion de sa part.

**ba)** Le Tribunal fédéral a considéré que le point de savoir si les parties communes sont défectueuses doit être examiné séparément pour chaque copropriétaire selon son contrat de vente ou d'entreprise, les mêmes qualités des parties communes n'ayant pas nécessairement été promises à tous les acheteurs ou maîtres de l'ouvrage; ce qui est un défaut pour un copropriétaire peut ne pas être un défaut pour un autre

copropriétaire. Il a admis que, dès lors que les défauts déployaient des effets essentiellement sur l'unité d'étages du copropriétaire demandeur, il y avait lieu d'allouer à ce dernier l'entier de la créance en diminution de prix (TF 4A\_326/2009 du 12 octobre 2009 c. 6 et les références citées). La doctrine en déduit qu'il est fait exception au principe selon lequel le propriétaire d'étage ne peut demander une réduction du prix au-delà de sa part (ATF 111 II 458, JT 1986 I 480 c. 3a), dans le cas où les défauts affectant des parties communes exercent leurs effets exclusivement ou principalement sur le droit particulier du propriétaire d'étages concerné: ce propriétaire peut alors demander une réduction du prix d'une ampleur égale à l'entier des travaux de réfection (Guignard, La garantie des défauts dans la PPE, CdDR 2013 p. 58-59). En effet, dans une telle hypothèse il n'y a pas de risques de conflits avec les autres copropriétaires d'étages pour qui le défaut n'entraîne aucune moins-value, les effets du défaut se manifestant essentiellement sur l'unité d'étages du copropriétaire demandeur.

**bb)** En l'espèce, le défaut affectant les parties communes déploie ses effets essentiellement sur l'unité d'étages de l'intimée, ce que les appelants ne contestent d'ailleurs pas. Il n'y a dès lors pas lieu à n'allouer qu'une moins-value en proportion de la part de PPE de cette dernière. Admettre le contraire favoriserait indûment les appelants, qui ne se verraient pas exposés à une action de la part des autres copropriétaires d'étages, faute d'intérêt pour agir de ces derniers.

S'agissant du montant alloué à l'intimée, les premiers juges se sont référés aux conclusions de l'expert K.\_\_\_\_\_, qui avait estimé les frais de remise en état à 58'000 francs. Ils ont toutefois relevé que ce montant ne pouvait pas être retenu tel quel, certains travaux ne devant pas être pris en charge par les défendeurs. Ils ont ainsi réduit la somme de 20'000 fr. pour la pose de drainages à 14'000 fr. Ils n'ont pas pris en considération la somme de 6'500 fr., relative aux défauts d'exécution liés à des ouvriers peu qualifiés, dans la mesure où ce montant relevait de défauts extérieurs au présent litige et affectant les parties communes de la PPE, cette dernière caractéristique valant également pour les 6'000 fr.

relatifs aux travaux de remise en état de la façade dégradée. Afin de tenir compte des diminutions précitées, ils ont réduit de 44% les honoraires de coordination de la remise en état, initialement fixés à 5'000 francs. Il est vrai que dans le calcul figurant dans le jugement entrepris, les premiers juges ont affirmé que les honoraires de coordination pouvaient être fixés à 2'200 fr. Il ne s'agit toutefois que d'une inadvertance dans la rédaction tant il résulte clairement, de l'ensemble de la motivation et du dispositif, qu'en réalité, la somme de 5'000 fr., doit être réduite de 44%, soit de 2'200 fr., ce qui laisse un solde de 2'800 fr. Ainsi, le calcul finalement opéré par les premiers juges est correct et doit être confirmé.

**6.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'425 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer 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,  
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 1'425 fr. (mille quatre cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge des appelants A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 janvier 2015

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 Julia Kamhi, avocate (pour A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_),
- Me Henri Baudraz, avocat (pour P. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 42'542 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires

pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :