

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 octobre 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Merkli et Cherpillod, juges  
Greffier : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

**Art. 97, 120 ss, 164 al. 1, 197 ss et 201 CO ; 106 CPC ; 81 al. 1 LP**

Statuant sur l'appel interjeté par **Y.\_\_\_\_\_SA**, à Lausanne, demanderesse, et par **X.\_\_\_\_\_** (anciennement **A.H.\_\_\_\_\_**), à Cheseaux-sur-Lausanne, et **B.H.\_\_\_\_\_**, à Prévêrenge, toutes deux défenderesses, contre le jugement rendu le 3 juillet 2019 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 3 juillet 2019, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 6 novembre 2019, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que la demanderesse Y. \_\_\_\_\_ SA était débitrice et devait immédiat paiement aux défenderesses A.H. \_\_\_\_\_ (actuellement X. \_\_\_\_\_) et B.H. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, du montant de 63'359 fr. 40, avec intérêt à 5% l'an à compter du 28 avril 2016, sous déduction de la somme de 4'364 fr. 50, avec intérêt à 5% l'an à compter du 20 juillet 2013 (I), a dit que les défenderesses, solidairement entre elles, étaient débitrices à l'égard de la demanderesse d'un montant de 50'000 fr., avec intérêt à 5% l'an à compter du jour où ce jugement serait définitif et exécutoire (II), a ordonné à la notaire L. \_\_\_\_\_ de libérer, dès jugement définitif et exécutoire, le montant de 50'000 francs mentionné sous ch. II ci-dessus et consigné sur le compte de son étude en mains de l'Y. \_\_\_\_\_ SA (III), a dit que l'opposition formée par feu H. \_\_\_\_\_ au commandement de payer qui lui avait été notifié dans la poursuite n° 6'850'874 de l'Office des poursuites du district de Morges était définitivement levée à concurrence du montant de 4'364 fr. 50 avec intérêt à 5% l'an à compter du 20 juillet 2013 (IV), a dit que l'opposition formée par la défenderesse B.H. \_\_\_\_\_ au commandement de payer qui lui avait été notifié dans la poursuite n° 6'850'883 de l'Office des poursuites du district de Morges était définitivement levée à concurrence du montant de 4'364 fr. 50 avec intérêt à 5% l'an à compter du 20 juillet 2013 (V), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 17'498 fr., étaient mis à la charge de la demanderesse à hauteur de 8'749 fr. et à la charge des défenderesses, solidairement entre elles, à hauteur de 8'749 fr. (VI), a dit que la demanderesse rembourserait aux défenderesses, solidairement entre elles, la somme de 1'519 fr., versée au titre de son avance des frais judiciaires (VII), a dit que les défenderesses, solidairement entre elles, rembourseraient à la demanderesse la somme de 450 fr., versée au titre des frais de la procédure de conciliation (VIII), a dit que les dépens étaient compensés (IX) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (X).

En droit, la Chambre patrimoniale cantonale a retenu que les parties avaient conclu des contrats mixtes relevant tant du contrat de vente immobilière que du contrat d'entreprise, que tant les règles du CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) que celles découlant de la norme SIA 118 s'appliquaient ; qu'il était établi que, par formulaires du 30 novembre 2015, les propriétaires des autres lots de la PPE avaient cédé aux défenderesses les droits - relatifs uniquement à la réfection de l'ouvrage et à des dommages-intérêts - qu'ils détenaient à l'encontre de la demanderesse en lien avec les défauts affectant les parties communes de la propriété par étages « I. \_\_\_\_\_ » (ci-après : PPE I. \_\_\_\_\_) ; que les défenderesses pouvaient faire valoir l'avis des défauts jusqu'au 16 septembre 2011, soit deux ans après l'emménagement selon le délai de garantie de la norme SIA 118 ; que le défaut relatif au « floconnage des toilettes » était établi ; qu'il y avait lieu de retenir que la terrasse était affecté de défauts ; qu'en revanche, les défenderesses, qui avaient établi l'existence de moisissures en tant que dommage consécutif au défaut, n'étaient pas parvenues à prouver le fait à l'origine du défaut allégué par le seul moyen de preuves offert à cet effet, à savoir l'expertise Michaud ; que la présence de fissures dans le garage, d'un écoulement d'eau au sous-sol de l'immeuble et la présence d'odeurs de cuisine refoulées dans l'appartement avaient été allégués après l'expiration du délai de garantie de la norme SIA, de sorte que les conditions pour admettre ces prétendus défauts à titre de défauts cachés n'étaient pas réalisées ; que les défenderesses n'avaient pas établi s'être acquittées du montant de 1'815 fr. 60 pour l'intervention relative au problème de « floconnage » de toilettes; que les défenderesses avaient le droit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut affectant leur terrasse par 40'000 fr. à titre de diminution du prix de l'ouvrage et par 7'190 fr. à titre de remboursement des frais de réfection de l'ouvrage déjà encourus par l'ensemble des copropriétaires ; que la procédure de preuve à futur et l'expertise mise en œuvre dans ce cadre avaient été nécessaires pour permettre aux défenderesses - et autres copropriétaires - de connaître précisément les défauts affectant leur copropriété, de donner un avis des défauts complet et d'articuler des conclusions reconventionnelles, fondées s'agissant des constatations de l'expert concernant le défaut affectant leur

terrasse, de sorte que les défenderesses - auxquelles le droit à l'allocation de dommages-intérêts avait été cédé par les treize autres copropriétaires - pouvaient réclamer un montant à ce titre qu'il convenait d'arrêter à un tiers des frais de cette procédure et de l'expertise mise en œuvre, par 10'183 fr. 30 ; enfin, que les frais d'avocat engagés par les défenderesses et les autres copropriétaires avant l'ouverture du procès, justifiés et nécessaires pour établir leurs prétentions relatives à la terrasse des défenderesses, devaient leur être alloués pour un tiers, par 5'986 fr. 10.

**B.**

**1.** Par acte du 6 décembre 2019, l'appelante Y.\_\_\_\_\_SA a interjeté appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme des chiffres I, VI, VII et IX de son dispositif, en ce sens que les conclusions des défenderesses soient rejetées, que les frais judiciaires de première instance soient entièrement mis à la charge des défenderesses, que le chiffre VII soit supprimé et que les défenderesses soient débitrices de la somme que justice dira à titre de pleins dépens de première instance, le jugement entrepris étant maintenu pour le surplus.

Dans leur réponse du 11 mars 2020, B.H.\_\_\_\_\_ et A.H.\_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de ces conclusions.

**2.** Par acte du 9 décembre 2019, les appelantes B.H.\_\_\_\_\_ et A.H.\_\_\_\_\_ ont également interjeté appel, concluant, sous suite de frais et dépens, à la réforme du chiffre I en ce sens que la demanderesse soit leur débitrice et leur doive paiement, solidairement entre elles, d'un montant de 129'324 francs 55, avec intérêts à 5% l'an dès le 28 avril 2016, à la suppression du chiffre II, à la modification du chiffre III en ce sens qu'ordre soit donné à la notaire L.\_\_\_\_\_ de libérer, dès jugement définitif et exécutoire et en mains des défenderesses, le montant de 50'000 fr. consigné sur le compte de son étude, à la suppression des chiffres IV et V, à la modification du chiffre VI en ce sens que les frais judiciaires, arrêtés à 17'498 fr., soient mis intégralement à la charge de la demanderesse, à la modification du chiffre VII en ce sens que celle-ci

remboursera aux défenderesses, solidairement entre elles, l'intégralité de la somme versée au titre d'avance de frais judiciaires, selon le montant à dire de justice, à la suppression du chiffre VIII et à la modification du chiffre IX en ce sens que les dépens de première instance soient accordées aux défenderesses, selon le montant à dire de justice. Subsidiairement, elles ont conclu à la modification du chiffre I en ce sens que la demanderesse soit leur débitrice et leur doive paiement, solidairement entre elles, d'un montant de 179'324 fr. 55, avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 avril 2016 et à la modification des chiffres IV et IX dans le sens qui précède ; plus subsidiairement, au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour jugement dans le sens des considérants ou pour complément d'instruction.

Dans sa réponse du 10 mars 2020, Y. \_\_\_\_\_ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, à la confirmation des conclusions de son appel et au rejet des conclusions de l'appel des défenderesses.

**3.** Par avis du 5 juin 2020, la Juge déléguée de la cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1. a)** La demanderesse Y. \_\_\_\_\_ SA est une société anonyme dont le siège est à Lausanne et le but l'« exploitation d'une entreprise générale, études urbanistiques, d'architecture et d'ingénierie, construction et transformation d'immeubles, opérations immobilières et mobilières ». S. \_\_\_\_\_ en est l'administrateur unique, au bénéfice de la signature individuelle, et [...] a été au bénéfice d'une procuration collective à deux au sein de cette société de novembre 1998 à février 2018.

**b)** Les défenderesses B.H. \_\_\_\_\_ et A.H. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° [...] de la commune de Préverenges. Il

s'agit du lot n° 14, d'une quote part de 100 millièmes, de la PPE «I. \_\_\_\_\_» . La défenderesse B.H. \_\_\_\_\_ détient une première part de copropriété d'une demie de ce lot et partage la deuxième part en communauté héréditaire avec sa fille A.H. \_\_\_\_\_, ensuite du décès de son époux, feu H. \_\_\_\_\_, survenu le 8 octobre 2015.

**2. a)** Le 19 mai 2009, la défenderesse B.H. \_\_\_\_\_ et feu H. \_\_\_\_\_ [...] ont signé un acte de « vente à terme avec droit d'emption » instrumenté par la notaire L. \_\_\_\_\_ à Morges, aux termes duquel la demanderesse a déclaré leur vendre à terme le lot n° 14 de la PPE «I. \_\_\_\_\_ » susmentionné pour un prix de 1'460'000 francs.

**b)** Cet acte prévoit que l'exécution de la vente se ferait dans les trente jours qui suivraient la « finition des travaux », à la réquisition de la partie la plus diligente, moyennant un avertissement écrit de dix jours donné sous pli recommandé, mais au plus tard le 25 août 2009.

**c)** A l'article 10 de ce contrat, la demanderesse s'est engagée, à ses frais, sous sa surveillance et sa responsabilité, à terminer la construction de l'appartement sis sur le lot n° 14 précité, du garage et des parties communes, selon les règles de l'art et conformément au descriptif des travaux connu des parties, ainsi qu'à faire exécuter « tous travaux de retouches découlant du protocole établi lors de l'entrée en jouissance », dans un délai de douze mois au plus tard.

**d)** L'article 2 de l'acte de « vente à terme » prévoit que « l'immeuble et la place de parc seront transférés à l'acquéreur sous les garanties légales du vendeur prévues aux articles 197 et suivants et 219 du Code des obligations » et que « le contenu et la durée de cette garantie se détermineront en outre conformément aux droits de garantie que possède et possèdera le vendeur contre les architectes, entrepreneurs, ingénieurs, maîtres d'état, fournisseurs ou sous-traitants qui participeront à cette construction, de sorte que l'acquéreur pourra demander la réfection des défauts au vendeur ».

**3.** Le 25 août 2009, les parties à l'acte précité ont signé une « prolongation de vente à terme et droit d'emption », repoussant son exécution au 14 septembre 2009.

**4.** Les propriétaires des treize autres lots de la PPE «I.\_\_\_\_\_ » ont conclu avec la demanderesse des contrats de « vente à terme » au contenu similaire, notamment en ce qui concerne la garantie et ses conditions d'exercice.

**5. a)** La demanderesse a conclu, avec les différents maîtres d'état intervenus sur le chantier de la PPE «I.\_\_\_\_\_ », des contrats d'entreprise auxquels la norme SIA 118 a été intégrée.

**b)** Cette norme, édition 1977/1991, contient notamment les articles suivants :

<b>6.3</b>	<b>DELAI DE GARANTIE (DELAI DE DENONCIATION DES DEFAUTS) *</b>
<b>6.31</b>	<b>Objet et durée</b> <b>Art. 172</b>
1	Sauf convention contraire, le délai de garantie (délai de dénonciation des défauts) est de deux ans. Demeurent réservés les délais prévus par d'autres normes SIA ou les normes établies par d'autres associations professionnelles en accord avec la SIA, pour autant que ces normes fassent partie intégrante du contrat (art. 21).
2	Le délai de garantie (délai de dénonciation des défauts) commence à courir à partir du jour de la réception de l'ouvrage ou de chaque partie de l'ouvrage.
<b>6.32</b>	<b>Portée</b>
<b>6.321</b>	<b>Droit d'invoquer en tout temps les défauts</b>
	<b>Art. 173</b>
1	Pendant la durée du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts), le maître a le droit, en dérogation aux dispositions légales (art. 367 et 370 CO), de faire valoir en tout temps les défauts, de quelque nature qu'ils soient.
2	Ce droit existe aussi pour les défauts qui doivent être immédiatement éliminés pour éviter de nouveaux dommages. Si le maître ne signale pas un tel défaut aussitôt après l'avoir découvert, il supporte lui-même le dommage supplémentaire qui aurait pu être évité par une réfection immédiate.
<b>6.322</b>	<b>Responsabilité de l'entrepreneur</b>
	<b>Art. 174</b>
1	L'entrepreneur répond de tous les défauts (art. 166) que le maître invoque pendant la durée du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts) (art. 173). Il n'est libéré de sa responsabilité que pour les défauts que le maître est censé avoir acceptés avec l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage).

2 Le maître fixe à l'entrepreneur un délai convenable\*\* pour l'élimination du défaut signalé. Les art. 169 à 171 s'appliquent.

3 En cas de contestation, il appartient à l'entrepreneur de prouver qu'un fait relevé ne constitue pas un manquement au contrat, ni, par conséquent, un défaut au sens de la présente norme.

#### **6.4 SITUATION A L'EXPIRATION DU DELAI DE GARANTIE (DELAJ DE DENONCIATION DES DEFAUTS)**

##### **6.41 Effet de l'expiration du délai**

###### **Art. 178**

1 A l'expiration du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts), le maître perd le droit d'invoquer les défauts qu'il a découverts. Il garde en revanche, sous réserve de la prescription (art. 180), les droits résultant des défauts qu'il a déjà signalés.

2 Les défauts qui étaient manifestes durant le délai de garantie (délai de dénonciation des défauts) sont présumés avoir été découverts avant l'expiration de ce délai. Cette présomption est irréfragable; le maître ne peut donc plus invoquer ces défauts après l'expiration du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts).

##### **6.42 Responsabilité pour les défauts cachés**

###### **Art. 179**

1 Sont des défauts cachés au sens de la présente norme, les défauts que le maître ne découvre qu'après l'expiration du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts) (art. 172 ss).

2 L'entrepreneur répond des défauts cachés, à la condition que le maître les lui signale aussitôt après leur découverte (cf. cependant art. 178 al. 2 et 179 al. 3 et 4). Le maître fixe à l'entrepreneur un délai convenable pour leur élimination. Les art. 169 à 171 s'appliquent.

3 En revanche, l'entrepreneur ne répond pas des défauts cachés que la direction des travaux aurait pu déceler lors de la vérification commune (art. 158 al. 2), à moins que l'entrepreneur ne les ait intentionnellement dissimulés.

4 Lorsque l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) a été reçu sans vérification (art. 164), l'entrepreneur ne répond pas des défauts cachés (al. 1) que le maître aurait pu découvrir par cette vérification avant l'expiration du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts), à moins que l'entrepreneur ne les ait intentionnellement dissimulés.

5 En cas de contestation, il appartient au maître de prouver qu'un fait prétendument caché constitue un manquement au contrat et donc un défaut au sens de la présente norme.

#### **6.5 PRESCRIPTION**

###### **Art. 180**

1 Les droits du maître en cas de défauts se prescrivent par cinq ans à partir de la réception de l'ouvrage ou de la partie de l'ouvrage.

2 Les droits résultant de défauts que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés se prescrivent en revanche par dix ans.

**6.** Le 14 septembre 2009, les époux H.\_\_\_\_\_ et la demanderesse ont signé l'acte de transfert immobilier relatif au lot n° 14 précité, par-devant la notaire L.\_\_\_\_\_, dont la clause n° 5 a la teneur suivante :

« Conformément au procès-verbal de vérification daté du 14 septembre 2009, signé par [...] (directeur des travaux), connu des parties, l'acquéreur a connaissance du fait que certains travaux ne sont pas terminés. Le vendeur s'engage dès lors à procéder à ces travaux, à ses frais et sous sa responsabilité dans les meilleurs délais. Un montant de cinquante mille francs (fr. 50'000.-) reste consigné sur le compte du notaire soussigné jusqu'à la fin des travaux. Ce montant sera versé en faveur du vendeur dès réception d'une déclaration signée des parties attestant que l'appartement est entièrement terminé, à l'exception de retouches ».

**7.** Les époux H.\_\_\_\_\_ ont emménagé dans leur appartement le 16 septembre 2009.

**8.** Par courrier du 19 avril 2010, feu H.\_\_\_\_\_ a transmis à la demanderesse une liste des « travaux à finir », qui fait notamment état (i) de « floculation » dans la chasse d'eau de leur salle de douche, (ii) de « défauts » affectant leur terrasse, soit d'humidité remontant le long des murs et d'eau de pluie stagnante sous les dalles, ainsi que (iii) d'infiltrations d'eau provenant de la toiture de l'immeuble, causant l'apparition de moisissures dans leur chambre à coucher.

**9.** Le 9 juin 2010, la demanderesse a écrit ce qui suit à S.\_\_\_\_\_SA, société anonyme dont le siège est à Lausanne et dont l'administrateur unique, au bénéfice de la signature individuelle, est S.\_\_\_\_\_ :

« 1. Défauts de construction à l'étanchéité de la toiture avec infiltrations d'eau jusqu'à l'appt. de M. [...] :

- L'exécution des étanchéités en toiture, tout comme en terrasse attique ainsi que des étanchéités au rez / sur dalle parking ont été exécutées dans les règles de l'art. Nous n'avons pas constatés à ce jour d'infiltrations d'eau pour les quatre immeubles, ces étanchéités ont été contrôlées et reconnues en ordre.

En conclusion, mis à part la modification des cheminements d'écoulement des eaux pluviales en toiture, déjà adjugée à T.\_\_\_\_\_SA selon prototype bât. B du oct. 2009 et contrat du 21 janvier 2010 pour les bât. A-C-D, il n'y a pas lieu à travaux de réfection ou correction quelconque.

Vous pouvez sans autre assurer les copropriétaires de la bienfaisance de ces travaux. »

**10.** Par courriers des 8 et 29 juin 2010, le conseil des époux H.\_\_\_\_\_ a rendu la demanderesse attentive au fait qu'« il y a[vait] encore des défauts importants qui concernent la toiture de l'immeuble », en ce sens que de l'humidité pénétrait à l'intérieur de l'immeuble et entraînait des moisissures dans l'appartement, précisant que ces moisissures devenaient de plus en plus noires à chaque pluie. Il lui a indiqué que ces problèmes de toiture « devraient être réglés rapidement » et l'a mise en demeure d'exécuter les travaux de finition et de réfection d'ici à fin juillet 2010, sous la menace - à défaut - d'exécution par un tiers à ses frais.

**11.** La demanderesse a répondu aux relances des époux H.\_\_\_\_\_ par correspondances des 9 juin et 14 juillet 2010.

**12. a)** Q.\_\_\_\_\_SA, dont le siège est à Meyrin et dont le but est l'« exploitation d'une entreprise de toitures, étanchéité, asphaltage, isolations, revêtements de tous genres, résines synthétiques, végétalisation et énergies renouvelables », est intervenue le 5 juillet 2010 dans la PPE «I.\_\_\_\_\_ ». Cette entreprise a notamment relevé ce qui suit dans un rapport du 8 juillet 2010 :

« Les 3 sondages exécutés sur la toiture sont totalement secs. Les auréoles constatées aux angles des plafonds (nord-est) de la chambre à coucher et du salon sont vraisemblablement dues aux matériaux qui s'assèchent. Y a t'il un choc thermique (pont de froid) entre la façade isolée périphériquement et la casquette qui elle est partiellement isolée depuis dessus ?

Il serait judicieux de faire contrôler, par tous types de temps, le taux d'humidité aux endroits incriminés, et ce par une entreprise spécialisée, avant de procéder à la remise en état des zones touchées.

L'humidité contre le mur de la gaine technique (nord-ouest) de la chambre à coucher semble provenir de la condensation ruisselant entre le tuyau PVC et sa garniture en ferblanterie. Un contrôle soigné de l'élément ferblanterie ainsi qu'une fermeture supérieure du tuyau PVC sont à faire effectuer par une entreprise spécialisée.

Quand (sic) à la terrasse (façade sud-est), les remontées d'humidité dans l'isolation périphérique sont flagrantes. Les produits appropriés ont-ils bien été appliqués, notamment quand (sic) à la qualité de

l'isolant en pied de façade ? Un prélèvement ainsi que son analyse sont nécessaires ».

**b)** Le 14 juillet 2010, la demanderesse a transmis aux époux H. \_\_\_\_\_ ce dernier rapport, sur lequel elle a écrit à la main qu'elle considérait que les moisissures étaient dues à « un manque d'aération » et qu'il n'y avait pas de pont thermique.

**13. a)** Le 6 août 2010, un document intitulé « Constats : parties communes / défauts de construction / toiture » a été établi s'agissant de la PPE «l. \_\_\_\_\_ ». Ledit document, qui n'a été signé que par [...], a notamment la teneur suivante :

« **Constats :**

Durant l'hiver 2009/2010, 3 taches d'humidité sont apparues à l'appt. C34 /Dues à la condensation selon EG / Dues à des infiltrations d'eau selon H. \_\_\_\_\_.

Des auréoles sont également apparues à l'angle Sud-est de la terrasse principale (entrée cuisine/salon) sur le crépi au bas de la façade Est.

**Travaux :**

Étanchéité toiture et terrasse : En dehors des sondages rien n'a été fait étant donné que tout est en ordre selon les 3 expertises.

Débordement des eaux de toiture : Nous avons modifié les cheminements d'écoulement afin de diminuer au maximum l'effet de débordement lors d'orages.

Terrasse attique : La mise hors d'eau du bas du crépi de façade sur 4 cm évitera par la suite la remontée par capillarité des eaux de pluie. L'isolation reconnue en ordre n'est pas concernée.

**Finalité :**

Suite au nouveau contrôle après les fortes pluies le 4 août 2010 par un contrôleur neutre en présence de M. H. \_\_\_\_\_, nous constatons :

- Que les 3 taches d'humidité sont complètement sèches, y.c. angle salon côté Sud.
- Que le bas des crépis extérieurs en terrasse est sec.
- Que par conséquence l'étanchéité des toitures et terrasses est reconnue en ordre et sans infiltration d'eau.
- Que les travaux de retouches ont été effectués à satisfaction. »

**b)** Ce document mentionne encore « 4 août 2010 : contrôleur neutre : 3 taches d'humidité sèches - bas du crépi terrasse sec - étanchéité reconnue en ordre ».

**14.** Le 23 septembre 2010, la demanderesse - par [...] - et feu H. \_\_\_\_\_ ont signé un procès-verbal de vérification de l'ouvrage, qui précise que l'ouvrage ne présente « aucun défaut » et « est considéré comme reçu ».

**15.** Le 18 novembre 2010, la demanderesse a établi un « décompte des travaux » portant sur le lot des époux H. \_\_\_\_\_, faisant état d'un solde à payer par ces derniers de 35'799 fr. 75 au titre de travaux de plus-values. Les époux H. \_\_\_\_\_ ne se sont acquittés que d'un montant de 30'000 fr. à ce titre.

**16.** Par courrier du 30 décembre 2010, feu H. \_\_\_\_\_ a informé la demanderesse de « l'apparition de nouveaux dépôts sur la terrasse, dont la nature devait être précisée au printemps » et du fait que le problème de « résidus dans la cuvette des WC » n'était toujours pas réglé, malgré plusieurs interventions d'un ouvrier.

**17.** Par courrier du 8 février 2011, la demanderesse a écrit à l'avocat des époux H. \_\_\_\_\_ que le montant des plus-values ne se montait pas à 5'799 fr. 75 mais à 4'364 fr. 50, que le solde pour plus-value serait réglé par feu H. \_\_\_\_\_ « après résolution du WC » et qu'« en ce qui concerne les garanties, [elles étaient] régies par les normes SIA 118 art. 172 à 180 ».

**18.** Les époux H. \_\_\_\_\_ ont rencontré la demanderesse et les maîtres d'état durant le mois d'avril 2011, afin de faire le point. A la suite de cette réunion, en date du 25 mai 2011, ils ont, par leur conseil, adressé le courrier dont la teneur est la suivante à la demanderesse :

« Il reste des travaux de réfection importants à effectuer concernant les points suivants :

- la hotte d'évacuation de la cuisine fonctionne mal, le granit étant souillé par des traces de graisse, ce qui est dû selon le monteur de [...] et le marbrier, à une mauvaise conception du conduit d'évacuation ;
- l'infiltration dans la chambre persiste lors de période de pluie avec apparition de moisissure sur la tapisserie, alors que vous aviez déclaré, après un premier changement de la tapisserie, que le problème aurait été résolu ; M. [...], responsable de l'étanchéité, a reconnu le problème et a promis de formuler des propositions ;
- malgré une réparation des bas de mur de la terrasse et un nouveau crépissage, le problème est réapparu ; le fond doit être fait en aménageant une contre-pente pour éviter la stagnation de l'eau contre les murs ».

**19.** Par correspondance du 27 mai 2011, la demanderesse a écrit ce qui suit à l'avocat des défenderesses :

« Suite à votre courrier du 25 courant, nous vous informons que nous suivons les travaux de retouches nouvellement constatés chez Monsieur et Mme H. \_\_\_\_\_ et vous faisons part de nos remarques, à savoir :

Hotte de ventilation :

Contrôlée par les entreprises [...], tous deux confirmant son bon fonctionnement. Les traces de graisse étant dues à l'utilisation.

Infiltration d'eau chambre en période de pluie ?

Selon Monsieur Joseph de l'entreprise T. \_\_\_\_\_ SA (voir courrier annexé), celui-ci n'a jamais reconnu ce problème comme étant dû à une infiltration d'eau au travers de l'étanchéité toiture, contrairement à vos allégations.

Nous continuons nos recherches face à cette tache.

Terrasse :

Il est à préciser que ce problème de capillarité extérieur au bas des murs de la terrasse, comme déjà précisé par les différentes expertises est le seul sur les 8 terrasses des bâtiments A, B, C, D. ?

Nous faisons des essais de plinthes thermolaquées sur un site identique, ceci afin de ne pas perturber Monsieur et Madame H. \_\_\_\_\_ et dès essai concluant, nous présenterons la solution la plus adéquate pour remédier à ce phénomène.

Comme vous pouvez le constater au travers des différents courriels annexés, nous n'avons jamais cessé de suivre ce dossier afin de donner entière satisfaction au copropriétaire. »

**20.** La demanderesse a, par correspondance du 6 avril 2011, demandé à M. [...], dont le siège est à [...] et le but était, jusqu'en août 2013, « installations sanitaires, d'appareillage (eau et gaz), de chauffages centraux et de ferblanterie-couverture, fourniture et vente d'appareils sanitaires et autres », d'intervenir en urgence pour régler le problème de « floconnage » dans les toilettes de l'appartement des époux H.\_\_\_\_\_. Cette dernière entreprise a supprimé ce défaut lors de son intervention des 18 avril et 2 décembre 2011 et facturé ses travaux à 1'815 fr. 60, comprenant tant son intervention pour le problème de « floculation » des toilettes que celle pour « un contrôle de la batterie de douche qui coulait ». Elle a adressé cette facture, numérotée [...], ainsi qu'un rappel de paiement, à feu H.\_\_\_\_\_. Dite facture a toutefois été annulée et remplacée par deux autres factures, l'une adressée à la demanderesse, numérotée [...] et l'autre aux époux H.\_\_\_\_\_, numérotée [...], d'un montant de 1'117 fr. 50, comprenant uniquement son intervention pour « un contrôle de la batterie de douche qui coulait ». Cette dernière facture a été réglée par les époux H.\_\_\_\_\_.

**21.** Par courrier de leur conseil du 22 décembre 2011, les époux H.\_\_\_\_\_ ont mis la demanderesse en demeure d'exécuter des travaux de réfection préconisés par Q.\_\_\_\_\_SA sur leur terrasse d'ici à la fin du mois de février 2012, indiquant qu'à défaut, ils seraient directement confiés à des tiers à ses frais. La demanderesse a refusé de procéder aux travaux requis.

**22.** Le 20 février 2012, Q.\_\_\_\_\_SA a écrit ce qui suit à la demanderesse :

« Pour faire suite au rendez-vous du 24 janvier 2012 dans vos bureaux et, selon votre demande, nous vous transmettons, ci-dessous, nos remarques :

- Cette stagnation d'eau est vraisemblablement due à une absence de pente dans le support ou dans l'isolant thermique
- De plus, il est probable que dans cette zone, il y ait un fléchissement de la dalle

- Lors de l'exécution des plans, début 2007, les anciennes normes n'obligeaient pas la création de pente de 1,5% minimum et ce, sur toute la surface accessible
- En conclusion, quelque soit la nature des travaux à entreprendre, il y aura toujours le risque d'avoir localement et ponctuellement cette rétention d'eau. »

**23.** Le 23 février 2012, T. \_\_\_\_\_ SA, dont le siège est à [...] et le but « travaux d'étanchéité, d'asphaltage, de végétalisation de toiture, de ferblanterie et de paratonnerre », a écrit ce qui suit à la demanderesse :

« Pour faire suite à notre entretien relatif à la terrasse de l'appartement cité en titre, nous confirmons ce qui suit :

- L'étanchéité de la terrasse ainsi que l'isolation thermique ont été exécutées selon le descriptif de soumission.
- La stagnation d'eau ne présente aucun risque pour l'étanchéité et n'altère pas la bienfaisance des travaux. »

**24.** Q. \_\_\_\_\_ SA a effectué des travaux du 30 avril au 3 mai 2012, dont le coût s'est élevé à 8'737 fr. 20, soit à 7'190 fr. s'agissant de la terrasse des époux H. \_\_\_\_\_ et 900 fr. s'agissant de la toiture. Le montant de 8'737 fr. 20 a été réglé par l'ensemble des copropriétaires de la PPE « l. \_\_\_\_\_ ».

**25.** Les époux H. \_\_\_\_\_ ont mandaté V. \_\_\_\_\_ Sàrl, [...] sise au [...] et dont le but est « toutes prestations de services, expertises, analyses et conseils notamment spécialisés en mesure de températures de surfaces et détection de défauts par thermographie infrarouge et infiltrométrie », pour déterminer les causes de l'humidité constatée dans les angles de leur appartement et en haut des murs donnant sur l'extérieur. Dans son rapport du 29 mai 2012, dont la facture - adressée à feu H. \_\_\_\_\_ - s'est élevée à 864 fr., V. \_\_\_\_\_ Sàrl a retenu que « des ponts thermiques apparaissent particulièrement aux angles supérieurs des pièces donnant sur l'extérieur ». Se fondant sur cette expertise, les époux H. \_\_\_\_\_ ont mis la demanderesse en demeure, par courriers des 3 et 20 juillet 2012, de procéder aux travaux préconisés par V. \_\_\_\_\_ Sàrl d'ici au 20 août 2012.

**26.** Le 7 août 2012, l'avocat de la demanderesse a écrit ce qui suit au conseil des défenderesses :

« Les travaux d'étanchéité et d'isolation de la toiture ainsi que de la terrasse ont été exécutés conformément aux normes en vigueur à l'époque des travaux et ma cliente dispose des preuves que ces travaux ont été réalisés.

Concernant le crépi de la terrasse, vos clients ont déjà fait exécuter les travaux et il n'est pas question pour ma cliente d'intervenir à nouveau et de reconnaître une quelconque responsabilité.

Concernant enfin la moisissure dans la grande chambre, celle-ci est vraisemblablement la conséquence de comportements liés à vos mandants. Ce sont ces derniers qui sont responsables de ce qui précède et en aucun cas ma cliente.

Y. \_\_\_\_\_ SA n'effectuera donc pas les travaux demandés par vos clients car elle n'est pas responsable.

**27.** Par courriel du 17 décembre 2012, l'administrateur de la PPE «I. \_\_\_\_\_» a requis de la demanderesse qu'elle se « positionne » quant aux fissures constatées au niveau du garage de la copropriété. Les parties s'accordent sur le fait que ces fissures concernent des parties communes de la PPE.

**28. a)** Le 26 février 2013, les copropriétaires de la PPE «I. \_\_\_\_\_» ont adressé une requête de preuve à futur au juge de paix du district de Morges, dans le but de mettre en œuvre une expertise hors procès pour faire constater la présence de plusieurs « défauts » affectant leur copropriété. Une expertise a été confiée à Roland Michaud, architecte EPFL SIA à Lausanne, lequel s'est adjoint les services d'un co-expert en la personne de Michel Chuard, associé gérant de la société Effin'Art Sàrl, sise à Lausanne et dont le but est l'« exploitation d'un bureau d'ingénieurs, en particulier le conseil dans le cadre de l'efficacité énergétique de bâtiments et de l'industrie ».

**b)** Dans leur questionnaire, les copropriétaires ont notamment requis de l'expert Michaud qu'il se prononce sur l'existence d'un écoulement d'eau au sous-sol de leur immeuble - soit affectant une partie commune de la PPE - ainsi que la présence d'odeurs de cuisine refoulées dans l'appartement des époux H. \_\_\_\_\_.

**c.i)** L'expert Michaud a rendu un premier rapport d'expertise en date du 31 juillet 2014. A la question de savoir s'il constatait des moisissures et des ponts thermiques dans les pièces de l'appartement des époux H.\_\_\_\_\_, l'expert Michaud a expliqué ce qui suit :

« En résumé des moisissures sont effectivement présentes dans l'appartement de M. et Mme H.\_\_\_\_\_, au plafond, sous la dalle de toiture, dans les angles des pièces.

Il n'y en a pas dans l'appartement de M. [...], en [...], qui est un appartement similaire à celui de M. et Mme B.H.\_\_\_\_\_.

Le rapport annexé du co-expert Chuard est clair. Un pont de froid existe vraisemblablement au raccord mur-dalle de toiture mais il ne suffit pas à générer des moisissures. Pour générer des moisissures il faut que le niveau d'humidité soit plus élevé que le niveau moyen usuel.

Pour démontrer cela il serait nécessaire de faire des mesures d'humidité dans les deux appartements, en février prochain.

Le mode de vie des habitants est ainsi déterminant pour générer ou pas des moisissures. Cela d'autant plus si la ventilation des appartements n'est pas bien conçue, ce qui est fréquemment le cas, tout en respectant toutefois les normes, peu contraignantes sur la ventilation des logements, c'est-à-dire que souvent la ventilation n'est pas suffisante pour absorber l'humidité produite dans un logement.

Il est donc pour l'instant impossible de répondre clairement à la question ; seules des mesures en hiver permettront de le faire.

La cause exacte des moisissures, effectives, de l'appartement de M. et Mme H.\_\_\_\_\_ reste à définir au moyen de mesure à effectuer en hiver. »

L'expert a néanmoins constaté que « l'entreprise a adopté une solution d'isolation en fond de coffrage [...] pour atténuer ce pont thermique », mais que « cette technique, courante avec une isolation intérieure du mur, n'est pas adaptée avec une isolation extérieure du mur ». A ce sujet, le co-expert Chuard a relevé ce qui suit :

« Il ressort des calculs qu'un pont thermique est visible au raccord entre la toiture et le mur. L'entreprise a adopté une solution d'isolation en fond de coffrage (un panneau de polystyrène extrudé de 2cm d'épaisseur et de 40cm de largeur) pour atténuer ce pont thermique. Cette technique, courante avec une isolation intérieure du mur, n'est pas adaptée avec une isolation extérieure du mur.

Nous avons effectué un calcul sans l'isolation en fond de coffrage et les températures de surface intérieure sont paradoxalement plus élevées que celles calculées avec l'isolation en fond de coffrage. Les différences restent faibles entre les deux calculs mais néanmoins on peut conclure qu'avec la technique mise en œuvre, le pont thermique n'est pas résolu. »

**c.ii)** A la question de savoir s'il y avait une grande fissure dans le mur situé à l'entrée du garage de l'immeuble, l'expert Michaud a répondu ce qui suit :

« Effectivement, dans le mur extérieur, côté lac, il y a deux ou trois fissures, fines. D'anciennes traces de coulures d'eau sont également visibles [...]. Ces fissures ne présentent pas un danger statique. Lors de mes deux visites aucune eau ne suintait de ces fissures. La réparation consiste à ouvrir les fentes et à les garnir avec une masse étanche. Le coût de cette réparation est estimé à 5'000 francs ».

**c.iii)** A la question de savoir s'il y a des écoulements d'eau au sous-sol de l'immeuble, en provenance des canalisations, l'expert a répondu ce qui suit :

«Lors de mes deux visites de l'immeuble aucune canalisation ne laissait fuir de l'eau.

Par contre un écoulement d'eau en provenance du plafond des caves, dans l'isolation qui entoure les tuyaux du liquide caloporteur des panneaux solaires de toiture était manifeste. [...] Il s'agit d'un défaut d'étanchéité du passage des tuyaux au travers de la dalle de toiture. J'estime la réparation à 5'000 francs ».

**c.iv)** L'expert a confirmé que des réparations ont été effectuées par Q.\_\_\_\_\_SA sur la terrasse de l'appartement des défenderesses et expliqué que ces travaux n'ont pas totalement été exécutés dans les règles de l'art, que les caniveaux créés ne sont pas assez performants, que des grilles devraient être posées devant les portes-fenêtres et que l'écoulement des eaux créé sur l'avant-toit devait être raccordé aux canalisations de l'immeuble, par un tuyau de descente jusqu'au sol. L'expert a estimé le coût de ces derniers travaux à 40'000 francs.

**d)** Dans son rapport complémentaire du 15 juin 2015, l'expert Michaud a retenu que « l'ambiance intérieure de l'appartement de M. H.\_\_\_\_\_ est tout à fait dans des conditions normales selon les recommandations de la norme SIA 180, que le comportement des utilisateurs est adéquat et que le renouvellement d'air de l'appartement via les ventilations mécaniques individuelles (turbinettes dans les sanitaires et les ouvertures manuelles des fenêtres) est suffisant ». Il a également retenu que dans leur appartement, « le renouvellement d'air est basé sur quelques turbinettes qui s'enclenchent en fonction de l'usage des locaux et principalement sur la ventilation naturelle, précisant qu'une hotte de cuisine complète cette ventilation ». L'expert a expliqué que ce mode de ventilation est conforme aux normes SIA, mais qu'il ne correspond plus aux règles de l'art de ces dernières années.

Selon l'expert le problème du refoulement d'odeur des cuisines des appartements voisins des défenderesses n'a pas pu être mis en évidence, mais la conception des chapeaux de sortie et la combinaison des différentes extractions s'y raccordant peuvent expliquer le problème de refoulement d'air dans certaines conditions (pression du vent ou utilisation de la hotte). Selon l'expert, les sorties des ventilations des cuisines et de la salle de bain sont juxtaposées et réunies sous un même capot, de sorte qu'il s'agirait, pratiquement, d'éloigner la sortie de la salle de bain de l'appartement des défenderesses de deux à trois mètres des sorties des ventilations des cuisines. Le coût de cette opération est estimé par l'expert Michaud à 5'000 francs.

**e)** Dans son complément d'expertise du 2 juillet 2015, l'expert Michaud a ajouté que les mesures faites en février et mars 2015 démontrent que « la ventilation de l'appartement n'est pas en cause » et que « c'est donc bien le pont thermique qui est en cause ». Il a expliqué qu'il n'était pas exclu que les conditions climatiques intérieures aient évolué - tout comme les températures extérieures - et ajouté que l'humidité résiduelle de toute nouvelle construction n'est peut-être pas étrangère aux moisissures, relevant qu'elle « peut être un facteur

aggravant du pont thermique ». Il a enfin noté que les moisissures n'avaient pas évolué entre 2014 et 2015.

**f)** Les frais judiciaires relatifs à la procédure de preuve à futur, rayée du rôle le 4 août 2015, ont été arrêtés à 30'550 fr. - correspondant à 29'550 fr. de frais d'expertise et à 1'000 fr. d'avance de frais - et mis à la charge des copropriétaires de la PPE «I.\_\_\_\_\_».

**29.** Les copropriétaires ont mandaté plusieurs entreprises, soit T.\_\_\_\_\_SA., [...] et Q.\_\_\_\_\_SA, pour remédier à l'écoulement d'eau en provenance du plafond de leurs caves. Leurs interventions respectives, facturées à hauteur de 558 fr. 35 pour T.\_\_\_\_\_SA, 145 francs 80 et 459 fr. 70 pour [...], 388 fr. 85 pour [...] SA et 629 fr. 65 pour Q.\_\_\_\_\_SA ont été réglées par l'ensemble des copropriétaires. Ces derniers ont en outre versé les montants de 454 fr. 45 à [...] et de 780 fr. 15 à [...]. L'ensemble de ces derniers montants totalise 3'416 fr. 95.

**30. a)** Par courrier du 27 mai 2013, le conseil de la demanderesse a mis les époux H.\_\_\_\_\_ en demeure de verser le montant de 55'799 fr. 75 à sa cliente d'ici au 20 juin 2013, ce qu'ils n'ont pas fait.

**b)** Le 12 décembre 2013, la demanderesse a fait notifier aux époux H.\_\_\_\_\_ deux commandements de payer dans les poursuites n<sup>os</sup> 6'850'874 - s'agissant de feu H.\_\_\_\_\_ - et 6'850'883 - s'agissant de la défenderesse B.H.\_\_\_\_\_ - de l'Office des poursuites du district de Morges, portant chacun sur un montant de 55'799 fr. 75, auxquels ces derniers ont formé opposition totale.

**31.** Par lettre du 29 janvier 2015, le conseil des défenderesses a confirmé à la demanderesse les avis des défauts déjà adressés « ainsi que les éléments figurant dans le rapport d'expertise Michaud qui constituent des défauts ».

**32.** Par formulaires du 30 novembre 2015, les treize autres copropriétaires de la PPE «I.\_\_\_\_\_» ont cédé aux défenderesses « les

droits qu'ils détiennent à l'encontre de la demanderesse en lien avec les défauts affectant les parties communes de l'immeuble en propriété par étage » I.\_\_\_\_\_, à charge pour elles de les faire valoir à l'encontre de la demanderesse « dans le cadre du procès pendant par-devant le Tribunal d'arrondissement de la Côte ».

**33.** Il ressort d'une note d'honoraires et de débours du conseil des défenderesses, datée du 2 mai 2016 et intitulée «H.\_\_\_\_\_ et consorts / Y.\_\_\_\_\_SA », que le coût de ses opérations du 4 juin 2010 au 30 juillet 2015 s'est élevé à 17'958 fr. 30.

**34. a)** En septembre 2015, les travaux d'isolation de la casquette en béton de la PPE «I.\_\_\_\_\_ » ont été devisés à 51'841 fr. 80 par N.\_\_\_\_\_SA soit 26'087 fr. 85 pour l'appartement des époux H.\_\_\_\_\_ et 26'087 fr. 85 pour un « deuxième appartement en attique » - et à 54'126 fr. 80 par K.\_\_\_\_\_SA - soit 27'237 fr. 70 pour l'appartement des époux H.\_\_\_\_\_ et 27'237 fr. 70 pour un « deuxième appartement en attique ».

**b)** Les frais relatifs à l'intervention d'un électricien ont été devisés par [...] à 1'822 fr. 20 et les coûts d'intervention d'un storiste ont été devisés par [...] à 8'121 fr. 60.

**c)** Enfin, des travaux de peinture de l'intérieur de l'appartement des époux H.\_\_\_\_\_ ont été devisés à 15'489 fr. 70 par K.\_\_\_\_\_SA et à 15'395 fr. 15 par N.\_\_\_\_\_SA.

**35.** Le 28 avril 2016, les défenderesses ont - par conseils interposés -informé la demanderesse du fait que l'ensemble des copropriétaires de la PPE «I.\_\_\_\_\_ » leur avaient cédé leurs droits en lien avec les défauts affectant les parties communes de leur copropriété, indiquant qu'ils trouveraient les cessions en annexe à leur courrier. Elles l'ont en outre sommée de leur verser un montant de 190'618 fr. 65, équivalant (i) aux travaux d'isolation de toute la casquette extérieure de la PPE, par 51'841 fr. 80, selon devis de N.\_\_\_\_\_SA, (ii) à des frais

d'électricité, par 1'822 fr. 20, selon devis de [...], (iii) à des frais de storiste, par 8'121 fr. 60, selon devis de [...], (iv) au coût de réfection de l'intérieur de leur appartement, par 15'489 fr. 70, selon devis de K.\_\_\_\_\_SA, (v) au coût des travaux visant à éloigner la sortie de la salle de bain de leur appartement de deux ou trois mètres des sorties des ventilations des cuisines, estimé à 5'000 fr. par l'expert Michaud, (vi) au coût de réfection des fissures sur le mur extérieur de la PPE, estimé par l'expert Michaud à 5'000 fr., (vii) aux factures payées par les copropriétaires, par 2'502 fr. 80, pour les interventions de T.\_\_\_\_\_SA et [...], (viii) au coût de réfection de la terrasse, estimée par l'expert Michaud à 40'000 fr., (ix) au remboursement de la facture d'ores et déjà payée à Q.\_\_\_\_\_SA par les copropriétaires pour « remédier partiellement aux défauts », par 8'737 fr. 20, (x) aux frais d'expertise dans le cadre de la procédure de preuve à futur, par 30'550 fr., (xi) ainsi qu'à leurs frais d'avocat avant procès, par 21'651 fr. 90.

**36.** Le montant de 50'000 fr. mentionné sous chiffre 6 ci-dessus est toujours consigné sur le compte de la notaire L.\_\_\_\_\_, conformément à l'acte de transfert immobilier du 14 septembre 2009, en garantie de l'exécution des travaux.

**37.** Par déclarations des 10 mars 2014, 27 février 2015, 26 février 2016, 27 février 2017, 27 mars 2017, 22 février 2018 et 22 janvier 2019, la demanderesse a renoncé à se prévaloir de l'exception de prescription s'agissant des prétentions émises à son encontre par les époux H.\_\_\_\_\_ et les autres copropriétaires de la PPE «I.\_\_\_\_\_ » dans le cadre des contrats de vente à terme et droits d'emption conclus avec ces derniers concernant leurs lots, pour autant qu'elle ne soit pas acquise à ces dates. La dernière de ces déclarations était valable jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2020.

**38.** **a)** En cours d'instruction, une expertise a été confiée à Roland Michaud. Sa mission consistait en substance à déterminer (a) si les devis de K.\_\_\_\_\_SA et N.\_\_\_\_\_SA concernant (i) la réfection de la casquette, soit l'avant-toit qui surplombe les balcons de l'appartement des défenderesses et (ii) les travaux de réfection de l'intérieur dudit

appartement, sont conformes aux tarifs en usage et (b) si ces premiers travaux permettraient de « supprimer le pont thermique ». L'expert Michaud a déposé son rapport le 30 novembre 2017, qu'il a complété par courriers des 25 juin et 1<sup>er</sup> octobre 2018, sur requête des défenderesses.

**b)** L'expert a retenu que les devis de K. \_\_\_\_\_ SA, par 27'063 francs, et N. \_\_\_\_\_ SA, par 25'920 fr., concernant la réfection de la casquette, soit l'avant-toit qui surplombe les balcons de l'appartement des défenderesses se situaient dans les prix du marché et correspondaient aux prix en vigueur.

**c)** A la question de savoir si ces travaux permettraient de « supprimer le pont thermique », l'expert a relevé que, déjà dans ses rapports des 31 juillet 2014 et 15 juin 2015 susmentionnés, l'existence d'un pont thermique « n'avait pas été confirmée » et n'était toujours pas confirmée à ce jour, que l'isolation de la toiture de l'appartement des défenderesses « constitue un cas limite », que « les calculs ne démontrent pas de pont de froid » et que « la ventilation opérée par les habitants est correcte », que les causes des salissures et des moisissures ne sont « pas objectivement explicables » et qu'elles peuvent, par hypothèse, provenir de l'humidité du béton relativement frais de la dalle de toiture et/ou d'une ventilation des locaux légèrement insuffisante, à une période donnée. Il a également indiqué que des photos du 30 octobre 2017 montraient que les salissures ou moisissures n'avaient pas évolué de manière significative depuis juillet 2014, qu'une isolation supplémentaire de l'avant-toit, sous la dalle d'avant-toit constituerait en tous les cas une « sécurité », notamment en cas d'utilisation de l'appartement par un nombre plus important d'occupants, ou en cas de conditions hivernales exceptionnellement rigoureuses, comme cela peut se produire tous les vingt ans, ce qui était d'ailleurs arrivé en 2012. Il en a conclu que le pont de froid n'étant pas avéré, l'isolation n'est « pas indispensable » mais constituerait une « bonne sécurité en cas de situations extrêmes ».

**d)** L'expert a également confirmé que les devis de N. \_\_\_\_\_ SA et K. \_\_\_\_\_ SA, respectivement de 15'395 fr. et 15'489 fr.,

concernant les travaux de réfection de l'intérieur de l'appartement des défenderesses correspondaient aux tarifs en usage et se situaient dans les prix du marché.

**e)** Interpellé par le conseil des défenderesses, qui a requis de sa part qu'il reprenne son rapport du 30 novembre 2017 en tenant compte de son complément susmentionné du 2 juillet 2015, l'expert Michaud a indiqué, par courrier du 25 juin 2018, que sans se contredire, il avait pu écrire, dans son dernier rapport, que le pont de froid « n'était pas avéré », qu'il était « nuancé », que l'on se situait dans un « cas limite », que le temps avait passé, que la construction avait évolué, que l'humidité résiduelle s'était dissipée et que la situation avait évolué positivement, que le co-expert Chuard – spécialiste en isolation et en thermique du bâtiment – dont l'avis était déterminant, pensait la même chose, que les moisissures n'avaient pas augmenté et qu'en l'occurrence, le temps arrangeait les choses, ce qui était exceptionnel, dès lors que souvent les défauts se péjoraient avec le temps.

**39.**        **a)** Par demande du 18 juin 2014, déposée auprès du Tribunal d'arrondissement de la Côte, la demanderesse a conclu avec suite de frais et dépens, à ce que les défendeurs feu H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ soient condamnés à lui payer la somme de 50'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 juillet 2013, à ce qu'ordre soit donné à la notaire L.\_\_\_\_\_ de libérer le montant consigné de 50'000 fr. en faveur de la demanderesse, à ce que les défendeurs soient condamnés à payer à la demanderesse la somme de 5'799 fr. 75, avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 juillet 2013 et à ce que la mainlevée définitive des oppositions formées par les défendeurs aux commandements de payer, notifiés dans les poursuites n° 6850874, respectivement n° 6850883, soit prononcée.

Par courrier du 4 avril 2016, le conseil des époux H.\_\_\_\_\_ a informé le président du Tribunal d'arrondissement de Nyon du décès de feu H.\_\_\_\_\_ survenu le 8 octobre 2015, précisant que son épouse et A.H.\_\_\_\_\_ avaient accepté la succession.

Par avis du 7 avril 2016 adressé aux conseils des parties, le président du Tribunal d'arrondissement de Nyon a pris acte du fait que les défenderesses prenaient la place de feu H. \_\_\_\_\_ dans la présente cause.

Par réponse et demande reconventionnelle du 30 mai 2016, les défenderesses ont conclu au rejet des conclusions de la demanderesse, à ce que celle-ci soit condamnée à leur payer, solidairement entre elles, la somme de 136'154 francs 30, avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 février 2013, montant qui serait précisé en fonction de devis actualisés à la date de l'audience de jugement, et à ce qu'ordre soit donné à la notaire précitée de libérer le montant de 50'000 fr. consigné en faveur des défenderesses, montant qui viendrait en déduction de la somme de 136'154 francs 30.

Le montant de 136'154 fr. 30 correspond à la différence entre (i) l'intégralité des prétentions des défenderesses s'agissant des « défauts » affectant leur copropriété, par 190'518 fr. 80 et (ii) le solde du prix de vente qu'elles admettent devoir à la demanderesse, par 54'364 fr. 50, soit 50'000 fr. et 4'364 fr. 50. Dans leur mémoire du 30 mai 2016, les défenderesses ont expressément invoqué la compensation du montant de 190'518 fr. 80 avec la somme de 54'364 fr. 50.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2018, les défenderesses, se fondant sur deux pièces nouvelles produites à la même date et numérotées 111 et 112, ont augmenté leur conclusion reconventionnelle n° I, concluant au paiement par la demanderesse de la somme de 138'278 fr. 20, avec intérêt à 5% l'an dès le 26 février 2013.

Ce montant correspond à la différence entre (i) l'intégralité des prétentions des défenderesses s'agissant des « défauts » affectant leur copropriété, augmentées à 192'642 fr. 70 et (ii) le solde du prix de vente qu'elles admettent devoir à la demanderesse, par 54'364 fr. 50, soit 50'000 fr. et 4'364 fr. 50.

Par ordonnance de preuves du 18 janvier 2019, la juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a refusé l'introduction en procédure des pièces 111 et 112 et imparti un délai aux défenderesses pour indiquer si elles maintenaient néanmoins leur augmentation de conclusion du 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Les défenderesses ont déposé des novas le 29 janvier 2019 et indiqué qu'elles maintenaient leur augmentation de conclusion du 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Par courrier de son conseil du 11 février 2019, la demanderesse s'est déterminée sur les novas des défenderesses du 29 janvier 2019 et a conclu au rejet de la conclusion modifiée précitée.

**40.** La Chambre patrimoniale cantonale a délibéré à huis clos le 26 juin 2019.

**41.** Le 28 février 2020, les défenderesses ont produit une déclaration, signée par la demanderesse le 18 février 2020, par laquelle celle-ci a renoncé à se prévaloir de l'exception de prescription s'agissant des prétentions émises à son encontre par les défenderesses et les autres propriétaires en relation avec les différents actes de vente et relations contractuelles concernant l'immeuble « PPE [...]» sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de Préverenges. Cette renonciation était valable jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2021, pour autant que la prescription ne soit pas acquise au jour de la signature de la déclaration.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** 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 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est

de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, aussi bien l'appelante Y.\_\_\_\_\_SA que les appelantes A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ ont partiellement succombé en première instance. Chacune d'elles a ainsi un intérêt digne de protection à la modification du jugement entrepris (art. 59 al. 2 let. a CPC). La valeur litigieuse dépasse manifestement 10'000 francs. Les appels ont en outre été interjetés en temps utile et respectent les exigences légales de forme (art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

## **2.**

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (TF 4A\_419/2018 du 10 septembre 2018 consid. 6).

Le 28 février 2020, les appelantes ont produit une pièce nouvelle, soit une déclaration signée le 18 février 2020 et réceptionnée le 22 février 2020, par laquelle l'intimée Y. \_\_\_\_\_ SA a renoncé, à certaines conditions, à se prévaloir de la prescription jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2021 (cf. let. C/ ch. 41 supra). Cette pièce est recevable, dès lors qu'elle a été produite sans retard en deuxième instance et ne pouvait pas l'être en première instance. En effet, les appelantes étaient au bénéfice d'une précédente déclaration de renonciation à se prévaloir de la prescription (let. C/ ch. 37 supra), dont la validité était limitée au 1<sup>er</sup> mars 2020, de sorte que la production de la pièce nouvelle se justifiait au vu de l'échéance de la première déclaration.

**2.2** 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit. ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, spéc. p. 134).

S'agissant de l'appréciation des preuves, le juge apprécie librement la force probante des preuves en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (art. 157 CPC ; ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF

5A\_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il lui appartient d'apprécier dans leur ensemble tous les moyens de preuve apportés, en évaluant la crédibilité de chacun d'eux (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, n. 1.1 à 1.4 ad art. 157 CPC). A cet égard, les liens qui existent entre la partie et le témoin exercent une influence directe sur la force probante à accorder au témoignage. En raison de ces liens, le juge ne devra retenir ces témoignages que dans la mesure où ils sont corroborés par d'autres éléments au dossier (CACI 31 mars 2017/133). De même, une expertise privée n'a pas valeur de moyen de preuve mais de simple déclaration de partie (ATF 141 III 433 consid. 2.6 ; TF 5D\_59/2018 du 31 août 2018 consid. 4.2.1). Quant à la force probante d'une expertise, la jurisprudence considère que le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Il doit apprécier le rapport en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard (ATF 129 I 49 consid. 4 ; ATF 128 I 81 consid. 21 ; TF 4A\_51/2019 du 14 mai 2019 consid. 5.1). Le juge peut s'écarter de l'expertise lorsque des faits ou indices importants et fondés de manière fiable affaiblissent la valeur probante de l'expertise (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; TF 5A\_266/2017 du 29 novembre 2017 consid. 6.3). Tel est notamment le cas lorsque l'expert ne répond pas aux questions qui lui ont été posées, qu'il ne motive pas ses constatations et conclusions ou que celles-ci sont contradictoires ou si, d'une quelconque autre façon, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même sans connaissances spécifiques, que le juge ne pouvait tout simplement pas les ignorer (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; TF 4A\_487/2016 du 1er février 2017 consid. 2.4).

### **I. Appel de la société Y. \_\_\_\_\_ SA**

**3.** L'appelante se plaint de la constatation manifestement inexacte des faits. Selon elle, les affirmations suivantes - qu'on examinera séparément en suivant la structure de l'appel - seraient erronées.

**3.1** Affirmation du jugement, selon laquelle « *l'expert a confirmé que des réparations ont été effectuées par Q. \_\_\_\_\_SA sur la terrasse de l'appartement des défenderesses* » :

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ressort de l'expertise Michaud du 31 juillet 2014 que des « réparations » ont été effectuées par l'entreprise Q. \_\_\_\_\_SA, qui ne l'ont pas été dans les règles de l'art. Si, dans sa synthèse, l'expertise Michaud renvoie au rapport du co-expert Chuard du 28 juillet 2014, qui précise qu'il ne s'agirait pas de « réparations » mais d'« améliorations » pour canaliser les eaux pluviales stationnant devant les seuils vers l'écoulement supplémentaire créé dans ce but, cela n'enlève rien à la pertinence de l'appréciation faite en définitive par l'expert principal Michaud dans son rapport, que la Cour de céans partage. En effet, la lecture – dans son entier – du rapport du co-expert Chuard illustre les problèmes en lien avec l'écoulement des eaux pluviales, qui n'a pas été considéré comme étant bon par le co-expert Chuard; le rapport expose également les travaux « d'amélioration » réalisés ainsi que la qualité de ces travaux, qui aurait pu être améliorée selon le co-expert Chuard lui-même.

Quant à l'allégation selon laquelle les travaux auraient été commandés par les intimées, qui devraient les assumer, il y a lieu de relever que les intimées avaient imparti le 22 décembre 2011, après des échanges de courriers avec l'appelante, un délai à fin février 2012 à celle-ci pour procéder à ces travaux, en se fondant sur un devis de l'entreprise Q. \_\_\_\_\_SA, faute de quoi ces travaux seraient exécutés aux frais de l'appelante. Par ailleurs, dans son courrier du 20 février 2012, cette entreprise se réfère à une entrevue tenue dans le bureau de l'appelante elle-même le 24 janvier 2012, celle-ci lui ayant demandé de formuler des remarques sur la question litigieuse, qui ont ainsi fait l'objet du courrier de l'entreprise Q. \_\_\_\_\_SA du 20 février 2012, démontrant que l'appelante avait été impliquée dès le départ dans les travaux de réfection sollicités par les intimées.

**3.2** Affirmation du jugement, selon laquelle l'appelante « *n'aurait pas prouvé avoir exécuté - ou fait exécuter - les travaux sur la terrasse des défenderesses dans les règles de l'art* » :

L'appelante Y. \_\_\_\_\_ SA s'appuie sur le courrier du 20 février 2012 de l'entreprise Q. \_\_\_\_\_ SA (cf. supra let. C/ch. 22), rédigé à sa demande (consid. 3.1 supra) et qui a relevé notamment le problème de l'absence d'une pente de 1,5% conformément aux exigences prévalant en 2007 ; elle s'appuie aussi sur le courrier du 23 février 2012 de l'entreprise T. \_\_\_\_\_ SA (cf. supra let. C/ch. 23), qui a relevé notamment que la stagnation d'eau ne présentait aucun risque pour l'étanchéité et n'altérerait pas la bienfacture des travaux, entreprises actives toutes les deux dans le domaine de l'étanchéité. Or ces deux entreprises ne sont pas intervenues en qualité d'expert, de sorte que leurs courriers - pour autant qu'ils portent sur des questions expressément soumises notamment par l'appelante à l'expert Michaud - ne revêtent pas une valeur probante suffisante pour remettre en cause le résultat de cette expertise, dès lors qu'ils sont assimilables à une simple allégation de partie.

Au demeurant, s'agissant en particulier de l'absence d'une pente de 1,5%, - ce point ne ressortant cependant pas expressément des questions posées par les parties, singulièrement par l'appelante, à l'expert - le co-expert Chuard a exposé ce qui suit : « Si l'on considère qu'il aurait fallu créer, afin d'assurer un bon écoulement des eaux pluviales, une pente de 1,5%, il aurait également fallu décaisser l'isolation jusqu'au point d'écoulement d'environ 35 cm. Ce qui n'était pas possible, compte tenu de l'épaisseur de l'isolation thermique existante ». Or l'appréciation du co-expert Chuard ne concorde de toute manière pas avec l'opinion exprimée par l'entreprise Q. \_\_\_\_\_ SA à cet égard, telle que formulée dans son courrier du 20 février 2012 à la demande de l'appelante. Aussi, il y a lieu de s'en tenir à l'expertise Michaud à cet égard.

L'appelante se réfère également dans ce contexte aux déclarations du témoin [...], entendu à l'audience du 31 octobre 2017, pour en retenir que les travaux initialement exécutés par ou sur ordre de

l'appelante l'auraient été conformément aux règles de l'art, contrairement aux prétendus travaux « d'amélioration ». Ce faisant, l'appelante conteste en réalité l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges, qui n'ont pas tenu compte des déclarations de ce témoin, employé de l'appelante - au bénéfice d'une procuration collective à deux - de novembre 1998 à février 2018, son opinion contredisant du reste l'expertise Michaud sur ce point et devant être considérée - à juste titre - comme dénuée de toute force probante.

**3.3** Affirmation du jugement, selon laquelle les copropriétaires de la PPE « I. \_\_\_\_\_ » auraient « *cédé aux défenderesses* » « *les droits qu'ils détiennent à l'encontre de la demanderesse en lien avec les défauts affectant les parties communes de l'immeuble en propriété par étage* » :

L'appelante soutient que certains copropriétaires n'auraient pas signé les formulaires intitulés « cession de droits » datés du 30 novembre 2015. Il en irait ainsi des copropriétaires des lots 6 ( [...], [...] et [...]) et 13 ( [...] et [...]), puisque une seule signature figure sur les formulaires : la signature d'un auteur non identifiable, avec la mention « pr. » dans le premier cas, celle de [...] uniquement dans le deuxième cas. Quant à la propriétaire du lot 7 (Pam C. \_\_\_\_\_), sa signature serait fautive, dès lors que ce serait une dénommée « Pamela » qui aurait signé ledit formulaire. En outre, selon l'appelante, aucune allégation ni preuve en relation avec lesdits formulaires ne confirmerait qu'il s'agit bien des signatures des copropriétaires de la PPE « En I. \_\_\_\_\_ », la Chambre patrimoniale cantonale se limitant à tenir pour authentiques les signatures figurant dans lesdits formulaires.

Il ressort de l'allégué 246 de la « réplique et réponse sur demande reconventionnelle » du 16 septembre 2016 de l'appelante qu'« En outre, la cession de droits n'est pas valable. Preuve : appréciation du Tribunal ». Dès lors et à défaut d'autres moyens de preuves sollicités par l'appelante, celle-ci ne saurait remettre en cause à ce stade de la procédure le procédé des premiers juges consistant à apprécier les preuves à disposition, à savoir les pièces produites par les intimées à

l'appui de leurs allégations claires sur ce point. S'agissant en particulier de l'authenticité de la signature de Pam C.\_\_\_\_\_, elle n'a fait l'objet d'aucune contestation en première instance qui aurait porté sur le prénom - Pam ou Pamela - prétendument faux de cette copropriétaire. Par ailleurs, il ne ressort pas non plus des allégués 239 à 246 de l'écriture mentionnée que l'appelante contestait l'absence de signatures de l'ensemble des copropriétaires des lots 6 et 13, soit le défaut de leur représentation, de sorte que ce moyen, soulevé pour la première fois à ce stade, n'est pas admissible.

L'appelante soutient encore que la cession de créances n'aurait pas été portée à sa connaissance par courrier du 28 avril 2016, les intimées n'ayant pas produit la pièce requise 55, qui devait attester de la notification et de la réception par l'appelante de la prétendue cession de créances. Selon les intimées, la pièce requise 55, correspondant à la pièce 128 produite en procédure, aurait été transmise par leur conseil à l'avocat de la partie adverse par pli simple, conformément aux usages vaudois, de sorte que le moyen de l'appelante relèverait d'une mauvaise foi crasse. De plus, l'appelante en aurait eu connaissance en procédure, le courrier ayant été dûment produit par la pièce 128. Il y a lieu de confirmer que ledit courrier du 28 avril 2016 correspond à la pièce 128 produite en procédure et dans laquelle (p. 3) l'appelante est explicitement rendue attentive à la cession en question.

**3.4** En définitive, le moyen tiré de la constatation manifestement inexacte des faits est infondé et doit être rejeté.

**4.** L'appelante invoque la violation du droit par la Chambre patrimoniale cantonale.

**4.1** Elle soutient que la norme SIA 118 ne serait pas applicable en l'espèce, dès lors que le contrat de vente conclu entre les parties, qui ne ferait aucune mention expresse de cette norme contrairement à l'arrêt TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.2, se référerait aux art. 197 ss et

219 CO, et que la garantie accordée aux intimées porterait également sur leur droit de demander à l'appelante la réfection d'éventuels défauts.

**4.2** En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1 p. 632; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à celle qui fait l'objet du litige ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des parties elles-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (TF 4A\_343/2017 du 1<sup>er</sup> mai 2018 consid. 2.1.1 et les réf. citées).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit (TF 4A\_450/2019 / 4A\_460/2019 du 18 mai 2020 consid. 3.1).

**4.3** L'art. 2 du contrat de vente se réfère aux « garanties légales du vendeur des art. 197 ss et 219 CO » et précise que « le contenu et la

durée de cette garantie se détermineront en outre conformément aux droits de garantie que possède et possèdera le vendeur contre les architectes, entrepreneurs, ingénieurs, maîtres d'état, fournisseurs ou sous-traitants qui participeront à cette construction, de sorte que l'acquéreur pourra demander la réfection des défauts au vendeur ».

Les premiers juges ont retenu que des contrats de vente ont été conclus par l'appelante avec les intimées et l'ensemble des copropriétaires, que des contrats d'entreprises, incluant la norme SIA 118, ont été conclus par l'appelante avec les différents maîtres d'état intervenus sur le chantier de la PPE, et que par courrier du 8 février 2011, l'appelante avait écrit à l'avocat de la partie adverse qu' « en ce qui concerne les garanties, [elles étaient] régies par les normes SIA 118 art. 172 à 180 » (pièce 114 bis), ce que l'appelante ne conteste pas.

Partant, au vu de ces éléments, il faut admettre, à l'instar des premiers juges, que la volonté des parties - commune et réelle, conformément à l'interprétation subjective du contrat de vente, le courrier du 8 février 2011, pris en compte par la Chambre patrimoniale cantonale, étant un élément postérieur au contrat de vente de 2009 - était de permettre à la partie adverse d'invoquer, à l'encontre de l'appelante et s'agissant des immeubles achetés, tant les règles du CO que celles découlant de la norme SIA 118, le contrat de vente se référant à cette norme en mentionnant les droits de garantie de l'appelante à l'encontre des maîtres d'état, basées sur la norme SIA 118, cela en conformité avec l'arrêt du Tribunal fédéral précité (TF 4C. 151/2005 consid. 4.1 cité supra).

Au demeurant, l'arrêt 4A\_582/2016 du 6 juillet 2017, consid. 4.5, pose que les bibliothèques juridiques contiennent des commentaires spécialement dédiés à la norme SIA n° 118 (Anton Egli et al., Kommentar zur SIA-Norm 118, 2e éd., 2017; Hans Rudolf Spiess et Marie-Theres Huser, Norm SIA 118, 2014). La norme est aussi présentée et expliquée dans des ouvrages généraux concernant le contrat d'entreprise; en particulier, des exposés détaillés sont consacrés au délai de deux ans prévu par l'art. 172 SIA 118 (Peter Gauch, Der Werkvertrag, 5<sup>ème</sup> éd., 2011, nos 2676 et ss p.

948; Alfred Koller, Schweizerisches Werkvertragsrecht, 2015, n° 593 p. 220; nos 842 et ss p. 309). Certains auteurs tiennent la norme SIA n° 118 pour notoire parce que « généralement diffusée et connue » (Hans Peter Walter, in Commentaire bernois, 2012, n° 61 ad art. 8 CC) ou « accessible dans des commentaires » (Hohl, Procédure civile, Introduction et théorie générale, t. I, 2<sup>ème</sup> éd. 2016., n° 1618 p. 270). Au regard de l'art. 151 CPC, la norme est jugée notoire par la Cour suprême du canton de Zurich (arrêt 4A\_116/2017 du 20 avril 2017, faits, let. B). A la lumière du droit cantonal de procédure, la norme a aussi été jugée notoire par le Tribunal cantonal valaisan, ce qui fut jugé exempt d'arbitraire par le Tribunal fédéral (arrêt 4P.209/2001 du 4 décembre 2001, consid. 3). Aussi, le fait de ne pas entrer en matière sur l'argumentation juridique concernant les prétentions pécuniaires en cause, au motif que la norme SIA pourtant invoquée n'avait pas été formellement alléguée ni documentée conformément aux règles du droit cantonal de procédure, a été considéré comme relevant du formalisme excessif par le Tribunal fédéral (consid. 4.6 de l'arrêt précité).

Il s'ensuit que le grief doit être rejeté.

## **5.**

**5.1** L'appelante invoque la violation des articles 197 CO et 8 CC ainsi que de l'art. 201 CO. Elle s'appuie sur le fait que le défaut proviendrait des travaux d'amélioration commandés par les intimées à l'entreprise Q. \_\_\_\_\_ SA et non des travaux exécutés par ou sur ordre de l'appelante. Elle fait également valoir que l'avis de défauts, qui aurait été donné sept mois après l'entrée en possession de l'appartement des intimées, serait tardif.

**5.1.1** Les éléments sur lesquels s'appuie l'appelante n'ont pas été retenus (consid. 3. supra), de sorte que le grief doit être rejeté pour ce motif déjà.

Au surplus, il y a lieu de renvoyer aux motifs convaincants du jugement à cet égard. Celui-ci a retenu (p. 41), que lorsque le contrat était soumis à la norme SIA 118, le maître n'avait pas à respecter l'obligation

légale d'avis immédiat tant qu'il agissait dans le délai conventionnel de deux ans ; sous cette réserve, la question de savoir quand le maître avait eu connaissance du défaut était sans pertinence (TF 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.1 ; TF 4C.346/2003 du 26 octobre 2004 consid. 4.1.1). Le jugement a aussi retenu (p. 43) que l'emménagement avait eu lieu le 16 septembre 2009, le délai de garantie de deux ans de l'art. 172 al. 1 SIA 118, applicable en l'espèce (consid. 4.3 supra), s'étendant ainsi jusqu'au 16 septembre 2011, de sorte que les intimées pouvaient faire valoir jusqu'à cette échéance en tout temps les défauts relatifs à l'ouvrage de quelque nature qu'ils soient. Dès le 16 septembre 2011, les intimées ne pouvaient plus que signaler à l'appelante les défauts cachés, au sens de la norme SIA 118, soit ceux qu'elles n'avaient pas découverts avant l'expiration du délai de garantie (art. 179 al. 1 SIA 118), aussitôt après leur découverte (art. 179 al. 3 SIA 118).

**5.1.2** Le jugement a aussi relevé (p. 44) qu'en cas de contestation, comme c'était le cas s'agissant des défauts allégués (humidité remontant le long des murs, eau de pluie stagnant sous les dalles et crépis imbibés affectant la terrasse des intimées), il appartenait, à teneur de l'art. 174 al. 3 SIA, aux intimées de prouver le fait à l'origine du défaut allégué et à l'appelante de prouver l'absence de défaut, soit d'établir avoir exécuté ces travaux dans les règles de l'art. Selon les premiers juges, les intimées ont établi la présence d'humidité sur leur terrasse et la nécessité d'y entreprendre des travaux supplémentaires; elles sont en effet parvenues à prouver que Q. \_\_\_\_\_ SA avait effectué des travaux sur leurs terrasses du 30 avril au 3 mai 2012, après avoir relevé que « les remontées d'humidité dans l'isolation périphérique [étaient] flagrantes » et s'être demandé si les produits appropriés avaient bien été appliqués, notamment quant à la qualité de l'isolant en pied de façade. Les intimées avaient également établi, au moyen du rapport de l'expert Michaud du 31 juillet 2014, que ces travaux de Q. \_\_\_\_\_ SA n'avaient « pas totalement été exécutés dans les règles de l'art », que les caniveaux créés n'étaient pas assez performants, que des grilles devraient être posées devant les porte-fenêtres et que l'écoulement des eaux créé sur l'avant-toit devrait être raccordé aux canalisations de l'immeuble, par un tuyau de descente

jusqu'au sol. En revanche, l'appelante n'avait pas prouvé avoir exécuté - ou fait exécuter - les travaux sur la terrasse des intimées dans les règles de l'art, l'expertise citée établissant précisément l'inverse.

S'agissant des travaux exécutés par l'entreprise Q.\_\_\_\_\_SA, il faut encore rappeler que les intimées avaient avisé l'appelante en date du 22 décembre 2011 que si les travaux préconisés par cette entreprise n'étaient pas réalisés jusqu'à fin février 2012, ils seraient directement confiés à des tiers aux frais de l'appelante. Dans ces conditions et au vu de ce qui précède, contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne saurait être question de la violation de l'art. 8 CC ni des art. 197 et 201 CO par les intimées.

Le grief doit être rejeté.

## **6.**

**6.1** L'appelante invoque la violation de l'art. 164 CO. Elle reproche aux premiers juges d'avoir considéré à tort que les copropriétaires de la PPE auraient valablement cédé leurs droits relatifs à la garantie des défauts des parties communes aux intimées, alors que tous les copropriétaires de la PPE n'auraient pas signé les formulaires de « cession de droits » du 30 novembre 2015.

**6.2** Au vu de ce qui a été dit (consid. 3.3 supra), le moyen de l'appelante en tant qu'il se réfère au lot 7 (Pam, voire Pamela C.\_\_\_\_\_) doit être rejeté, dès lors que la Cour de céans est convaincue qu'il s'agit de la même personne qui a ainsi valablement signé la cession. S'agissant des deux autres lots 6 et 13, le moyen se fonde sur des allégations nouvelles, irrecevables à ce stade.

A titre superfétatoire, il y a lieu de relever que le droit à la réfection - dont la cession a été considérée comme valable par la Chambre patrimoniale cantonale tout comme celle relative à des dommages- intérêts - concernant les parties communes d'un immeuble en

propriété par étages ne dépend pas de la quote-part de chaque copropriétaire, mais appartient indivisiblement à chaque copropriétaire (ATF 145 III 8 consid. 3.2-3.6; changement de jurisprudence; cf. aussi antérieurement ATF 114 II 239 consid. 5c/bb et 4C.151/2005 consid. 4.2.2), de sorte que les intimées bénéficieraient de la légitimation active pour faire valoir les défauts afférents aux parties communes, à savoir aux fissures dans le garage et à l'écoulement d'eau du plafond des caves (jgt p. 31 s.), étant précisé que le jugement attaqué a considéré que l'appelante ne répondait pas de ces défauts (p. 47).

## **7.**

**7.1** L'appelante invoque la violation de l'art. 97 CO, dès lors qu'aucun défaut n'affecterait la terrasse des intimées, de sorte que celles-ci ne pourraient pas faire valoir un dommage à ce titre, ce d'autant qu'elles n'auraient pas respecté leur obligation d'avis immédiat des défauts, et qu'elles auraient elles-mêmes admis ne pas avoir subi de dommage puisque c'est la communauté des copropriétaires de la PPE qui aurait pris en charge les frais d'expertise et d'avocat dans la procédure de preuve à futur. La cession des droits ne serait pas valable et ne saurait fonder une indemnité pour réparation d'un prétendu dommage consécutif à un soi-disant défaut.

**7.2** Il n'y a pas lieu de revenir dans ce contexte sur les aspects déjà examinés, singulièrement ceux ayant trait au défaut affectant la terrasse des intimées, à l'avis des défauts y relatif et à la cession des droits intervenue.

Il découle du dossier (pièce 102) que la requête de preuve à futur avait été déposée par l'ensemble des quatorze copropriétaires, y compris les propriétaires à l'époque - les époux H.\_\_\_\_\_ - du lot appartenant aujourd'hui aux intimées. Les frais afférents à cette procédure comprennent les frais de justice, d'expertise et d'avocat, de sorte que les intimées peuvent faire valoir les prétentions en découlant au nom de l'ensemble des copropriétaires qui leur ont cédé leurs droits aussi s'agissant de ces frais.

Le grief doit être rejeté.

## **8.**

**8.1** Sous l'intitulé « les prétentions allouées à tort aux intimées » par le jugement entrepris, l'appelante revient sur la prétendue absence de défaut sur la terrasse des intimées imputable à l'appelante, sur l'absence de cession de créances valable des copropriétaires aux intimées, sur le non-respect de l'avis immédiat des défauts par les intimées, sur la violation du droit par la reconnaissance aux intimées d'un droit de réfection par 7'190 fr., d'un droit en diminution du prix (40'000 fr.) et d'une indemnité pour le dommage consécutif au défaut (16'169 fr. 40, soit 10'183 fr. 30 à titre de frais de procédure de preuve à futur et 5'986 fr. 10 à titre de frais d'avocats en lien avec la réparation du dommage consécutif au défaut affectant la terrasse des intimées).

**8.2** L'appelante s'appuie une fois de plus sur des faits non retenus par le jugement, à juste titre, et sur des prétendues violations en droit fondées sur ces mêmes faits et non retenues par la Cour de céans, comme exposé dans les considérants qui précèdent (consid. 3 à 7). Aussi, les griefs formulés doivent être rejetés.

## **9.**

**9.1** L'appelante invoque encore la violation de l'art. 106 CPC, le jugement ayant réparti les frais judiciaires de première instance par moitié et compensé les dépens. Elle soutient que ses conclusions par 55'799 fr. 75 auraient été admises à hauteur de 54'364 fr. 50, soit à plus de 97%, alors que les conclusions [réd. reconventionnelles] des intimées, par 192'642 fr. 70, n'auraient été admises que très partiellement à hauteur de 63'359 fr. 40, soit à près de 33%. Il conviendrait de mettre les frais judiciaires à la charge des seules intimées et d'accorder de pleins dépens à l'appelante, à la charge des intimées.

**9.2** L'appelante avait notamment conclu dans sa demande du 18 juin 2014 à ce que les époux H. \_\_\_\_\_, auxquels se sont substituées les

intimées dans le courant de la procédure, soient ses débiteurs de la somme de 50'000 fr., avec intérêts, à ce que le montant consigné de 50'000 fr. soit libéré, à ce que les époux H.\_\_\_\_\_ soient les débiteurs de l'appelante de la somme de 5'799 fr. 75. Les intimées avaient, dans leur réponse et demande reconventionnelle, conclu principalement au rejet de la demande, reconventionnellement au paiement d'un montant augmenté à 138'278 fr. 20, avec intérêts, correspondant à la différence entre l'intégralité des prétentions des intimées s'agissant des défauts affectant leur copropriété, augmentées à 192'642 fr. 70, et le solde du prix de vente qu'elles admettaient devoir à l'appelante, par 54'364 fr. 50, soit 50'000 fr. et 4'364 fr. 50.

Le montant de 50'000 fr. était censé rester consigné jusqu'à la fin des travaux sur le compte du notaire, selon l'acte de transfert immobilier signé par les deux parties le 14 septembre 2009, l'acquéreur ayant connaissance du fait que certains travaux n'étaient pas terminés et le vendeur s'engageant dès lors à procéder à ses travaux, à ses frais et sous sa responsabilité dans les meilleurs délais ; il était prévu que ce montant soit versé en faveur du vendeur dès réception d'une déclaration signée des parties attestant que l'appartement serait entièrement terminé, à l'exception de retouches.

**9.3** Les premiers juges ont retenu que les intimées avaient expressément invoqué la compensation dans leur réponse du 30 mai 2016. Dès lors que la créance de l'appelante, à hauteur de 4'364 fr. 50, et celle des intimées, d'un montant total de 63'359 fr. 40, étaient réciproques et exigibles, qu'il s'agissait de deux dettes d'argent et que la créance compensante pouvait être déduite en justice, elles pouvaient être valablement compensées au sens des art. 120 ss CO. En revanche, selon les premiers juges, la créance de la demanderesse à hauteur de 50'000 fr., y compris les intérêts y afférents, ne pouvait faire l'objet de compensation, dès lors que ce montant était consigné respectivement que les intérêts n'étaient pas exigibles. La Chambre patrimoniale cantonale a ainsi condamné l'appelante à verser aux intimées 63'359 fr. 40, avec intérêt, sous déduction de la somme de 4'364 fr. 50, avec intérêt. Le jugement a

encore constaté que les intimées étaient débitrices de la somme de 50'000 fr. à l'égard de l'appelante, sans les condamner à la lui verser puisqu'elle était consignée auprès de la notaire qui devait la libérer dès jugement définitif et exécutoire.

Le jugement a réparti les frais judiciaires compte tenu de l'issue du litige par moitié ; il a réparti les dépens compte tenu de la nature de l'affaire, des opérations effectuées et du résultat de la procédure en les compensant.

**9.4** La valeur litigieuse correspond au montant effectivement réclamé par celui qui prend les conclusions, principales ou reconventionnelles. Les prétentions invoquées en compensation avec des droits non contestés de l'autre partie n'entrent pas en considération (ATF 102 II 397 consid. 1a). Ainsi, lorsqu'une partie invoque une créance de 14'533 fr. contre la partie adverse, reconnaît avoir envers cette dernière une dette de 10'806 fr. et conclut en conséquence au paiement de 3'727 fr., la valeur litigieuse correspond au montant effectivement réclamé de 3'727 fr. (ATF 102 II 397 consid. 1a ; TF 4A\_405/2017 du 30 novembre 2017 consid. 2.1.2, RSPC 2018 p. 225 ; Colombini, Code de procédure civile, n. 7bis ad art. 91 CPC).

Si le jugement retient la compensation de la créance du demandeur avec une contre-créance du défendeur, la conclusion du demandeur doit être rejetée et non déclarée sans objet et l'autorité de chose jugée s'étend aussi à la créance opposée en compensation, qui ne pourra être rejugée dans une autre procédure (TF 5A\_51/2013 du 10 novembre 2014 consid. 3.3, RSPC 2015 p. 120 note Droese; cité in Colombini, op. cit., n. 6.11 ad art. 59 CPC).

La consignation a pour effet l'extinction de la créance, y compris ses accessoires (art. 114 CO), une compensation ultérieure par le débiteur étant exclue (cf. Leimgruber, Commentaire Bâlois, CO I, 7ème éd., 2020, n. 8 ad art. 92 CO).

**9.5** Les premiers juges ont fait droit à la conclusion principale I dans la mesure seulement d'une constatation - et non pas d'une condamnation - de ce que devait la partie adverse quant au montant consigné de 50'000 fr. en faveur de l'appelante ; ils ont encore ordonné la libération de la somme consignée de 50'000 francs conformément à la conclusion II de l'appelante; ils ont partiellement admis la conclusion III de l'appelante tendant au paiement de la somme de 5'799 fr. 75 (plus-value), dans la mesure admise par les parties à hauteur de 4'364 fr. 50 ; ils ont partiellement admis les conclusions IV et V dans la mesure où elles tendaient à la mainlevée définitive de l'opposition mais pour un montant de 4'364 fr. 50 seulement, admis par les parties à titre de plus-value, au lieu du montant de 5'799 fr. 75.

Les premiers juges ont admis les conclusions reconventionnelles des intimées à hauteur de 63'359 fr. 40, au lieu de 138'278 fr. 20 (192'642 fr. 70 - 50'000 fr. - 4'364 fr. 50), en considérant que le montant de 50'000 fr., consigné, n'était pas opposable en compensation, le montant de 4'364 fr. 50 ayant été admis par les intimées.

A la lumière des principes énoncés (consid. 9.4 supra) et compte tenu de l'issue du litige (cf. consid. 16 infra), il se justifiait de répartir les frais judiciaires de première instance par moitié, dès lors qu'aucune des parties n'avait obtenu entièrement gain de cause (art. 106 al. 2 CPC) et que la répartition opérée tenait compte du gain de cause partiel de chacune d'entre elles.

## **II. Appel de A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_**

### **10.**

**10.1** Dans un premier moyen, X.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelantes) considèrent que c'est à tort que la Chambre patrimoniale cantonale a retranché les rapports d'expertise Michaud/Chuard des 31 juillet 2014, 15 juin 2015 et 2 juillet 2015 établis dans le cadre de la procédure de preuve à futur [réd. premiers rapports], en ce qui concerne

le défaut relatif au pont thermique en lien avec les moisissures de l'appartement qui seraient causées par des infiltrations d'eau depuis la toiture, tout en relevant qu'elles ne contestent pas le retranchement des rapports Michaud établis lors de la procédure judiciaire; elles invoquent l'appréciation arbitraire des preuves. Selon les appelantes, la seule contradiction entre les premiers rapports et les rapports subséquents ne serait pas suffisante pour appuyer le jugement, dès lors qu'aucun autre élément ne viendrait affaiblir la valeur probante des premiers rapports crédibles, qui seraient étayés par des mesures techniques. Les appelantes relèvent qu'elles avaient dû attendre l'hiver pour que des mesures fiables puissent être effectuées, qui ont donné lieu à un rapport complémentaire. Les appelantes se réfèrent au rapport de la société « V. \_\_\_\_\_ Sàrl » du 29 mai 2012 (pièce 105 ; jgt p. 12 ch. 25), comprenant des relevés et qui confirme la présence du pont thermique avant même les premiers rapports d'expertise. L'entreprise Q. \_\_\_\_\_ SA avait également relevé dans son rapport que les moisissures pouvaient être expliquées par la présence d'un pont thermique et qu'il fallait contrôler, par tous les temps, le taux d'humidité (pièce 119 ; jgt ch. 12).

Par ailleurs, les appelantes reprochent aux premiers juges de ne pas avoir ordonné des preuves complémentaires pour lever les doutes sur ce point essentiel de l'expertise.

**10.2** Contrairement à ce que soutiennent les appelantes, l'entreprise Q. \_\_\_\_\_ SA s'est limitée à soulever la question du pont thermique. Quant au rapport de « V. \_\_\_\_\_ Sàrl » du 29 mai 2012, établi à la demande des appelantes et assimilable à une allégation de partie, il renvoie en définitive les destinataires à la consultation d'un expert indépendant SIA pour la corroboration de ses constats. En outre, ces deux rapports, n'émanant pas d'experts, n'ont pas une force probante suffisante comme déjà mentionné (consid. 3.2 supra).

S'agissant des expertises Michaud, le jugement a exposé de manière circonstanciée que, compte tenu de leurs contradictions manifestes, elles ne sauraient être retenues quant à de l'existence d'un

pont thermique affectant la toiture de la copropriété des appelantes. Si celles-ci avaient établi l'existence de moisissures, soit le dommage consécutif au défaut, elles n'étaient pas parvenues à prouver le fait à l'origine du défaut allégué, étant précisé qu'elles n'avaient offert aucun autre moyen de preuve à cette fin, à l'instar d'une contre-expertise. Aussi, le jugement a retranché à juste titre les expertises Michaud sur ce point, son appréciation des preuves étant convaincante.

Quant aux reproches formulés à l'endroit des premiers juges s'agissant de la mise en œuvre de preuves supplémentaires, ils sont mal fondés, dès lors qu'il était loisible aux appelantes, dans le cadre de la présente procédure ordinaire soumise à la maxime des débats, de solliciter une deuxième expertise après la réception des conclusions de l'expertise judiciaire Michaud, qui s'écartaient de l'expertise de la procédure de preuve à futur.

Le moyen doit être rejeté.

## **11.**

**11.1** Les appelantes invoquent la violation des art. 174 al. 3 SIA 118 et la constatation manifestement inexacte ou incomplète des faits. Elles soutiennent avoir établi à satisfaction de droit que la casquette en béton était affectée d'un grave défaut (pont thermique) sur la base des rapports d'expertise de 2014 et 2015. Même en faisant abstraction desdits rapports, les appelantes sont d'avis qu'elles sont parvenues sur la base des autres éléments versés au dossier à démontrer le fait à l'origine du défaut (pont thermique) et qu'il incombait dès lors à l'intimée de démontrer que cela ne rendait pas l'ouvrage défectueux. Elles se réfèrent ici encore au rapport de l'entreprise Q. \_\_\_\_\_ SA et à celui de la société «V. \_\_\_\_\_ Sàrl ».

Par ailleurs, selon les appelantes, les frais notamment de réfection de l'appartement, par 15'391 fr. 15, selon le devis le moins cher de K. \_\_\_\_\_ SA (jgt. p. 18 ch. 34 c ; recte : 15'395 fr. 15 par N. \_\_\_\_\_ SA) devraient être pris en charge par l'intimée en tous les cas, et ce même sur

la base du rapport d'expertise du 30 novembre 2017, l'expert Michaud considérant que la situation a « évolué » et que le pont de froid a disparu, ce qui signifierait que, même dans son paradigme, il aurait existé à un moment donné et que partant l'intimée serait tenue de réparer le dommage en résultant.

**11.2** Comme démontré (consid. 10 supra), les appelantes ne sont pas parvenues à établir le fait à l'origine du défaut conformément à l'art. 174 al. 3 Norme SIA 118, à savoir l'existence d'un pont thermique. En outre, contrairement à ce qu'elles soutiennent, le jugement (p. 12 ch. 25) reprend bien les faits relatifs à l'intervention de la société «V. \_\_\_\_\_ Sarl ».

La question se pose en particulier de savoir si les frais de réparation de l'appartement sont dus parce que, comme le soutiennent les appelantes, la situation a « évolué » et que le pont de froid a disparu, ce qui signifierait qu'il aurait existé à un moment donné et que, partant, l'intimée serait tenue de réparer le dommage en résultant. L'expert Michaud rappelle dans son rapport du 30 novembre 2017 que déjà dans son premier rapport du 31 juillet 2014 l'expert Chuard avait des doutes sur l'existence de ce pont thermique, qui n'a pas été confirmé dans le rapport complémentaire du 15 juin 2015 et qui n'est toujours pas confirmé, les calculs ne démontrant pas de pont de froid et les causes des salissures et des moisissures n'étant pas objectivement explicables. Selon l'expert, elles peuvent par hypothèse provenir de l'humidité du béton relativement frais de la dalle de toiture et/ou d'une ventilation des locaux légèrement insuffisante à une période donnée, les photos montrant qu'elles n'avaient pas évolué d'une manière significative depuis les photos du rapport de juillet 2014. L'expert conclut que « le pont de froid n'étant pas avéré », l'isolation n'est pas indispensable mais constituerait une bonne sécurité en cas de situations extrêmes, relevant auparavant que c'était le cas en hiver 2012. Dans ces conditions et dès lors que, selon l'expert, le problème n'est pas objectivement explicable, il n'y a pas lieu d'admettre les frais de réfection de l'appartement, l'évolution de la situation ne pouvant être, à la lumière de l'expertise, attribuée à une évolution du pont

de froid, soit au pont de froid qui aurait disparu, comme le laisse entendre les appelantes.

Par conséquent, le jugement doit être confirmé en tant qu'il n'a pas pris en compte les frais de réfection d'un montant de 78'040 fr. 75.

## **12.**

**12.1** Les appelantes, invoquant la constatation manifestement inexacte des faits et se référant à l'allégué 102 de leur réponse, dont la teneur est la suivante : « par courriel du 17 décembre 2012, l'administrateur de la PPE a avisé l'intimée de la présence de fissures dans le garage, de l'eau suintant régulièrement de ces dernières (pièce 126) », contestent le jugement en tant qu'il considère que l'avis des défauts portant sur les fissures dans le garage n'avait pas été donné en temps utile.

**12.2** On ne voit pas que l'avis des défauts du 17 décembre 2012, dont le jugement a tenu compte contrairement à ce qu'affirment les appelantes, aurait été donné en temps utile, dès lors que l'avis des défauts venait à échéance le 16 septembre 2011, soit deux ans après l'emménagement selon le délai de garantie de la norme SIA 118 (voir supra consid. 5.1.1 in fine).

Par ailleurs, les appelantes n'ont pas établi qu'il s'agissait de défauts cachés au sens de l'art. 179 al. 1 SIA 118, soit que les fissures n'avaient pas été découvertes avant l'expiration du délai de garantie et qu'elles avaient été immédiatement signalées après leur découverte.

Le grief doit être rejeté.

## **13.**

**13.1** Les appelantes reprochent à la Chambre patrimoniale cantonale la constatation manifestement inexacte des faits s'agissant de

la mauvaise conception des sorties de ventilation, entraînant le refoulement des odeurs de cuisine par la hotte.

Les appelantes reconnaissent que les odeurs de cuisine sont apparues durant la procédure de preuve à futur et que la problématique avait été intégrée au questionnaire de l'expert du 29 avril 2013. Elles soutiennent cependant que les odeurs de cuisine ne constitueraient pas le défaut en soi, mais uniquement la manifestation du défaut affectant la ventilation, de la même manière que les moisissures seraient la conséquence du pont thermique. Or, le défaut affectant la ventilation aurait fait l'objet d'un avis des défauts en temps utile, dès lors qu'à l'appui de leur courrier du 25 mai 2011, considéré comme établi par la Chambre patrimoniale cantonale (jgt p. 10 ch. 18), elles avaient relevé que la hotte d'évacuation de la cuisine fonctionnait mal, ce qui était dû selon le monteur de [...] et le marbrier, à une mauvaise conception du conduit d'évacuation (pièce 121).

**13.2** Le jugement a retenu sur cette question que les appelantes s'étaient contentées d'alléguer que les défauts relatifs aux odeurs de cuisine étaient apparus en cours de procédure de preuve à futur, avec comme offres de preuve l'expertise Michaud du 31 juillet 2014 et le courrier de leur conseil du 29 janvier 2015 (pièce 127).

Dans le courrier du 25 mai 2011, les appelantes avaient relevé ce qui suit : « la hotte d'évacuation de la cuisine fonctionne mal, le granit étant souillé par des traces de graisse, ce qui est dû selon le monteur de [...] et le marbrier, à une mauvaise conception du conduit d'évacuation ». Le 27 mai 2011, l'intimée a répondu : « Hotte de ventilation : contrôlée par les entreprises [...], tous deux confirmant son bon fonctionnement. Les traces de graisse étant dues à l'utilisation ».

La question se pose de savoir si l'avis des défauts de 2011 concernait déjà les odeurs de cuisine, dès lors qu'il apparaît que c'était les traces de graisse sur le granit, dues à un mauvais fonctionnement de la hotte de cuisine, qui faisaient l'objet de ce courrier. De toute manière,

l'avis des défauts du 25 mai 2011 est antérieur à la problématique des odeurs de cuisine apparues durant la procédure de preuve à futur en 2013, selon les appelantes elles-mêmes, de sorte que celles-ci ne sauraient se prévaloir du courrier de 2011 pour établir un défaut qui n'est, selon elles, apparu qu'en 2013.

Par ailleurs, dans son expertise de juillet 2014, l'expert Michaud a répondu à la question de savoir si des odeurs de cuisine refoulées étaient présentes dans l'appartement des appelantes, que « M. H. \_\_\_\_\_ le dit mais l'appartement d'où proviennent les odeurs est actuellement vacant et n'émet donc aucune odeur ; il n'est ainsi pas possible de répondre à cette question pour l'instant ». Dans son rapport complémentaire du 15 juin 2015, l'expert a constaté, en substance, que le problème du refoulement d'odeurs de cuisine des appartements voisins de celui des appelantes n'avait pas pu être mis en évidence, que les sorties des ventilations des cuisines et de la salle de bain étaient juxtaposées et réunies sous un même capot, que les odeurs pouvaient donc aisément se mélanger, que l'éloignement de la sortie de salle de bain de l'appartement des appelantes de deux à trois mètres des sorties des ventilations des cuisines permettrait d'y remédier et que la ventilation de l'appartement des appelantes était conforme (pièce 103 bis).

Le grief doit être rejeté.

#### **14.**

**14.1** Les appelantes invoquent la violation des art. 120 à 124 CO (compensation) et l'interprétation erronée de l'acte de transfert immobilier du 14 septembre 2019 (libération du montant consigné sur le compte de la notaire L. \_\_\_\_\_). Les appelantes soutiennent en substance que le montant consigné ne pourrait être libéré en faveur de l'intimée, dès lors que leur appartement serait toujours affecté de défauts, auxquels elles devraient remédier par des tiers, ledit montant devant servir à garantir l'exécution de ces travaux. Les appelantes estiment encore qu'elles auraient déjà compensé le montant consigné de 50'000 fr. sur leurs propres prétentions, les chiffrant dans le cadre de l'appel à 129'234 fr. 55

au lieu de 179'324 fr. 55. Les appelantes reprochent enfin à la Chambre patrimoniale cantonale un défaut de motivation à cet égard.

**14.2** Il ressort du jugement que les parties avaient contractuellement prévu les modalités de libération du montant consigné auprès de la notaire. Après avoir rappelé les conditions objectives de la compensation, le jugement a retenu que la créance de l'intimée à hauteur de 50'000 fr. ne pouvait faire l'objet de compensation, dès lors que ce montant était consigné chez la notaire.

Comme déjà relevé (consid. 9.4 supra), la consignation a pour effet l'extinction de la créance, y compris ses accessoires (art. 114 CO), une compensation ultérieure par le débiteur étant exclue (cf. Leimgruber, Commentaire Bâlois, CO I, 7ème éd., 2020, n. 8 ad art. 92 CO). C'est ce qui ressort en réalité du jugement attaqué, qui précise aussi qu'il ne fait que constater que les appelantes sont les débitrices de l'intimée du montant consigné de 50'000 fr., à libérer par la notaire dès jugement définitif et exécutoire. Il y a ainsi lieu de confirmer le jugement à cet égard, la libération - dès jugement définitif et exécutoire - du montant consigné en faveur de l'intimée - prévue contractuellement, soit avec l'approbation de la créancière, jusqu'à la fin des travaux à l'exception de retouches - n'enlevant rien à la condamnation de l'intimée au montant de 63'359 fr. 40, avec intérêt, sous déduction de 4'364 fr. 50 avec intérêt, à titre de frais de réfection de l'ouvrage, dus aux appelantes.

Le grief doit être rejeté.

## **15.**

**15.1** Les appelantes invoquent la violation de l'art. 80 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et de la mainlevée, qui aurait été accordée à tort. Selon les appelantes, la compensation pourrait être valablement invoquée dans le cadre d'une mainlevée, ce d'autant plus que les prétentions seraient ici fixées dans le cadre du jugement directement.

**15.2** Selon l'art. 80 al. 1 LP, le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition.

En vertu de l'art. 81 al. 1 in fine LP, le poursuivi peut se libérer dans la procédure de mainlevée définitive en établissant par titre notamment que la dette a été éteinte.

Par extinction de la dette, la loi ne vise pas seulement le paiement, mais aussi toute autre cause de droit civil, en particulier la compensation (ATF 124 III 501 consid. 3b et les références). Un tel moyen ne peut toutefois être retenu que si la créance compensante résulte elle-même d'un titre exécutoire ou qu'elle est admise sans réserve par le poursuivant. Par titre exécutoire prouvant l'extinction par compensation, on entend celui qui justifierait lui-même la mainlevée définitive ou à tout le moins la mainlevée provisoire (ATF 136 III 624 consid. 4.2.1 et les références ; ATF 115 III 97 consid. 4 et réf. cit., JdT 1991 II 47 ; TF 5P.459/2002 du 29 janvier 2003 consid. 2.2.1 ; CPF 16 décembre 2019/260 consid. IV/a/aa). La compensation résultant d'un acte formateur, seule est déterminante la question de savoir si elle a été ou non invoquée (à temps) dans la procédure ayant conduit au titre de mainlevée définitive ; en cas de réponse négative, rien ne s'oppose à ce qu'elle soit invoquée dans la procédure de mainlevée, même si la créance compensante était exigible avant la date du jugement à exécuter (TF 5D\_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 5.2.1 ; TF 4A\_601/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.3 et les références ; Abbet, in Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, n. 14 ad art. 81 LP ; Marchand, La compensation dans la procédure de poursuite, in JdT 2012 II p. 61 ss).

L'autorité qui statue sur le fond - généralement la mieux placée pour apprécier si son prononcé comporte la condamnation pure et simple au paiement d'une somme d'argent déterminée - prononce la levée de l'opposition si les conditions en sont réunies (art. 42b al. 2 LVLP [loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; BLV 280.05] ; ATF 134 III 115 consid. 4.1 ; ATF

107 III 60 consid. 3 [f]). Le débiteur fera valoir devant l'autorité du fond les moyens de défense que l'art. 81 al. 1 LP lui permet de présenter dans la procédure spéciale de mainlevée (ATF 107 III 60 consid. 3).

**15.3** En l'espèce, les appelantes ont expressément invoqué la compensation devant les premiers juges. Ceux-ci ont considéré que la créance de l'intimée, à hauteur de 4'364 fr. 50, et celle des appelantes, d'un montant total de 63'359 fr. 40, pouvaient être valablement compensées au sens des art. 120 ss CO. La dette de 4'364 fr. 50 étant ainsi éteinte par compensation, les appelantes étaient libérées au sens de l'art. 81 al. 1 LP, de sorte que l'autorité précédente a prononcé (chiffres IV et V du dispositif) à tort la mainlevée des oppositions pour ce montant.

L'appel doit être admis sur ce point.

**16.** En définitive, l'appel Y. \_\_\_\_\_ SA doit être rejeté et celui de A.H. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_ très partiellement admis, le jugement entrepris étant réformé en ce sens que les chiffres IV et V de son dispositif sont supprimés.

Ce qui précède ne justifie pas de revoir le sort des frais judiciaires et dépens de première instance (cf. supra consid. 9). En effet, le jugement entrepris ne doit être modifié que sur un point très secondaire (cf. TF 4A\_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 484).

Vu le sort de l'appel Y. \_\_\_\_\_ SA, les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à son appel, arrêtés à 1'634 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5), doivent être mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante, qui succombe, doit verser des dépens de deuxième instance aux intimées, solidairement entre elles, arrêtés à 3'500 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Dans la mesure où A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ perdent sur l'essentiel de leurs conclusions en appel, il y a lieu de mettre les frais judiciaires relatifs à leur appel, arrêtés à 2'793 fr. (62 al. 1 TFJC), à leur charge (art. 106 al. 1 CPC ; TF 4A\_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 484), solidairement entre elles.

Les appelantes, qui succombent sur l'essentiel, doivent verser des dépens de deuxième instance à l'intimée, arrêtés à 3'500 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel Y.\_\_\_\_\_ SA est rejeté.
- II. L'appel de X.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ est très partiellement admis.
- III. Le jugement est réformé en ce sens que les chiffres IV et V de son dispositif sont supprimés.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel d'Y.\_\_\_\_\_ SA, arrêtés à 1'634 fr. (mille six cent trente-quatre francs), sont mis à la charge de celle-ci.
- V. Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de X.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_, arrêtés à 2'793 fr. (deux mille sept cent nonante-trois francs), sont mis à la charge de celles-ci, solidairement entre elles.

**VI.** L'appelante Y. \_\_\_\_\_ SA versera aux intimées X. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, la somme de 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance afférents à l'appel Y. \_\_\_\_\_ SA.

**VII.** Les appelantes X. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, verseront à l'intimée Y. \_\_\_\_\_ SA la somme de 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance afférents à l'appel de X. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_.

**VIII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Bernard Katz, avocat (pour Y. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Daniel Pache, avocat (pour A.H. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_).

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge président de la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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), le 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 :