

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 mai 2023

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Bendani et Courbat, juges
Greffière : Mme Chapuisat

Art. 199 et 201 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.Y.**_____ et **B.Y.**_____,
à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 18 mai 2022 par la
Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants
d'avec **R.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 18 mai 2022, dont la motivation a été adressée aux parties pour notification le 11 novembre 2022, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la demande déposée le 4 décembre 2015 dans la cause divisant les demandeurs A.Y._____ et B.Y._____ et la défenderesse R._____ (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 13'719 fr. 40, à la charge d'A.Y._____ et B.Y._____, solidairement entre eux (II), a dit qu'A.Y._____ et B.Y._____, solidairement entre eux, rembourseraient à R._____ la somme de 798 fr. 50 versée au titre de son avance des frais judiciaires (III), que ces derniers, solidairement entre eux, verseraient à R._____ la somme de 19'294 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

En droit, les premiers juges, appelés à se prononcer sur les conditions des droits à la garantie de la vente immobilière de la parcelle vendue par R._____ à A.Y._____ et B.Y._____ notamment, ont en substance retenu que le fait que les places de parc extérieures mentionnées dans l'acte de vente n'avaient pas pu être réalisées constituait un défaut et que les prétentions des acheteurs devaient être examinées à l'aune des conditions des droits à la garantie selon les art. 197 ss CO et non selon les règles applicables à l'inexécution du contrat comme le soutenaient dans un premier temps les acheteurs. S'agissant de la diminution du prix de vente réclamée par ces derniers, les premiers juges ont considéré qu'A.Y._____ et B.Y._____ avaient eu connaissance, à tout le moins dès le 20 avril 2011, que les places de parc extérieures ne pouvaient pas être réalisées et qu'en adressant une mise en demeure le 2 juillet 2013, l'avis était tardif. A la question de savoir si la venderesse avait induit intentionnellement les acheteurs en erreur, les premiers juges ont retenu que les intéressés n'avaient pas établi que R._____ leur aurait dolosivement caché l'existence d'un défaut ni qu'elle les aurait maintenus dans l'erreur puisqu'ils n'avaient pas apporté la preuve de la connaissance, par la venderesse, de l'impossibilité de la réalisation des places de parc litigieuses au moment de la vente. Les

premiers juges ont en outre considéré que les clauses d'exclusion de garantie contenues dans les contrats de vente immobilière étaient valables, dès lors que les acheteurs n'avaient notamment pas apporté la preuve d'une intention dolosive de la partie venderesse.

B. Par acte du 14 décembre 2022, A.Y._____ et B.Y._____ (ci-après : les appelants) ont formé un appel, concluant à la modification du jugement précité dans le sens qui suit :

- « i. R._____ est condamnée à payer à A.I._____ et B.I._____, conjointement et solidairement, une somme de 27'000 fr., plus intérêts à 5 % du 7 mai 2010, créance cédée à A.Y._____ et B.Y._____ ;
- ii. R._____ est condamnée à payer à W._____ et J._____, conjointement et solidairement, une somme de 27'000 fr., plus intérêts à 5 % du 7 mai 2010, créance cédée à A.Y._____ et B.Y._____ ;
- iii. R._____ est condamnée à payer à A.Y._____ et B.Y._____, conjointement et solidairement, une somme de 27'000 fr., plus intérêts à 5 % du 7 mai 2010 ;
- iv. R._____ est condamnée à faire procéder, dans un délai de trois mois dès jugement définitif et exécutoire, à toutes modifications utiles et nécessaires des actes constitutifs de la propriété par étages et de leurs plans, ainsi que des servitudes inscrites au Registre foncier, sur la parcelle n° [...] de C._____, sous n° RF [...], [...] et [...] ».

Par avis du 23 janvier 2023, 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 complété par les pièces du dossier :

1. **a)** Par acte notarié du 29 avril 2010, R._____ (ci-après : l'intimée), née le [...] 1935, a constitué une propriété par étages sur la parcelle Registre foncier (ci-après : RF) n° [...] de la Commune de

C._____, dont elle était seule propriétaire, soit six lots, RF [...] à [...], avant construction.

b) Les appelants ont acquis de l'intimée, par contrat de vente notarié du 18 mai 2010, « une part de copropriété de 168.04/1000èmes à la parcelle n° [...] de C._____ », soit « le lot de propriété par étage numéro 3 (trois) des plans », pour un prix total de 1'485'000 francs.

c) Les autres lots ont été vendus par l'intimée à A.I._____ et B.I._____ s'agissant du lot 1 des plans, selon contrat de vente notarié du 7 mai 2010 et à J._____ et W._____ s'agissant du lot 2 des plans, selon contrat de vente notarié du 18 mai 2010.

2. L'ensemble des contrats de vente immobilière précités mentionnent la société P._____ SA (ci-après : P._____ SA) comme « troisième part » au contrat de vente.

3. a) Le 15 octobre 2008, un plan de situation pour enquête relatif à la parcelle [...] a été déposé auprès de la Commune de C._____, signé par le géomètre K._____ et l'intimée en qualité de propriétaire.

Sur le plan, au nord de la parcelle [...], figurent au droit du chemin de [...], trois places de parc numérotées 1, 2 et 3, situées respectivement à côté du lot A1 et en face des lots A2 et A3.

Un dossier n° [...] a été ouvert auprès du Service de l'urbanisme de la Commune de C._____ et les plans ont été déposés à l'enquête _____ publique _____ du 5 novembre au 4 décembre 2008.

Le plan de situation pour enquête du 15 octobre 2008 a été refusée par l'autorité compétente et porte le sceau en rouge « ANNULE pas valable pour la construction ».

b) Un plan des aménagements extérieurs, daté du 15 décembre 2008, sur lequel ne figurent pas les places de stationnement pour les lots A1, A2 et A3, porte le sceau « plan valable pour le permis de construction n° [...] ».

c) Le 9 janvier 2009, un nouveau plan de situation pour enquête relatif à la parcelle [...], contresigné par le géomètre K._____, l'intimée en qualité de propriétaire et par un promettant acquéreur, a été déposé auprès de la Commune de C._____.

Les places de parc au droit des bâtiments A1, A2 et A3 à construire sur la parcelle [...] ne figurent plus sur le plan du 9 janvier 2009.

Ce plan de situation du 9 janvier 2009 porte un sceau rouge « Plan valable pour le permis de construire n° [...] ».

d) Le 2 février 2009, le permis de construire n° [...]/FA, pour la construction de deux villas de trois logements sis au chemin du [...] - zone de villas, verdure et aire forestière, a été délivré à l'intimée par la Municipalité de la Commune de C._____.

4. a) Le 3 décembre 2009, les appelants, en qualité d'acquéreurs, et A.I._____, représentant X._____ SA pour le compte de P._____ SA, ont signé un « contrat de réservation » portant sur « la réservation de la maison mitoyenne n°A3 du « Domaine du [...] » ». L'intimée n'était pas partie à ce contrat.

b) Le 1^{er} février 2010, un contrat de réservation définitive portant sur le lot A1 a été conclu entre B.I._____ et A.I._____ d'une part, et Z._____ SA pour le compte de P._____ SA d'autre part.

c) Le 31 mars 2010, W._____, en qualité d'acquéreur, et A.I._____, pour la venderesse X._____ SA, ont signé un « contrat de réservation » portant sur « la réservation de la maison mitoyenne n°A2 » au « Domaine du [...] ».

5. Jusqu'à la signature des actes de vente, l'intimée n'a jamais eu de contact direct au sujet des lots avec les appelants, les époux W. _____-J. _____ et les époux A.I. _____.

6. Les ventes de trois biens-fonds [...]1, [...]2 et [...]3 sont intervenues sur la base de trois actes authentique dont le contenu est presque similaire.

Au chapitre « *II. Vente* » des trois actes de vente, il est mentionné dans « *Etat descriptif de l'immeuble* », sous « *Servitudes* » : « *Usage de terrasse, jardin et place de parc extérieure, ID.2010/* ».

Il est stipulé au chapitre « *III. Clauses et conditions* » des trois actes ce qui suit :

« La présente vente est conclue aux clauses et conditions suivantes :

[...]

1. Etat de l'immeuble vendu

La part de copropriété vendue est transférée dans son état actuel, sans construction, avec ses parties intégrantes et accessoires, état que les acheteurs déclarent bien connaître et accepter, ne formulant aucune réserve particulière à ce sujet [...].

Les acheteurs déclarent également avoir suffisante connaissance de la zone dans laquelle est englobée la parcelle objet du présent acte et des possibilités de construire ou de transformer qui en découlent ».

[...]

2. Restrictions légales

Les restrictions légales de droit public et de droit privé à la propriété foncière sont valables même sans inscription au Registre foncier, tel est le cas notamment des plans d'alignement et autres semblables, des dispositions résultat des plans de zones, de la loi sur les routes, sur les forêts, le code rural et foncier, sur la police des constructions, ainsi que sur l'aménagement du territoire.

[...]

6. Exclusions de garantie

La part de copropriété vendue est transférée sans aucune garantie quelconque sous réserve des articles cent nonante-deux alinéa trois (192 al. 3) et cent nonante-neuf (199) du Code des obligations qui prévoient que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si la venderesse a intentionnellement dissimulé aux acheteurs le droit appartenant aux tiers ou frauduleusement dissimulé aux acheteurs les défauts de la chose.

Ainsi, les acheteurs sont rendus attentifs qu'ils sont privés des garanties prévues par la loi, soit notamment des actions réhabilitoires, en réduction du prix et en dommages et intérêts.
[...] ».

7. **a)** Il ressort d'un extrait internet du RF du [...] 2011 que le bien-fonds [...] -1 est au bénéfice d'une servitude [...] d'usage de terrasse, jardin et place de parc extérieure à la charge de la parcelle de base [...].

Selon un extrait du registre des droits, établi le [...] 2011 par le RF, l'exercice de la servitude ID [...] est défini notamment comme suit :

« Le propriétaire du fonds dominant a l'usage exclusif de la zone teintée en vert sur le plan ci-annexé.

Le propriétaire du fonds dominant a l'usage exclusif de la terrasse, du jardin et de la place de parc extérieure qui lui est ainsi attribuée. Il veille à son bon entretien.

[...]

Sous réserve des dispositions de la présente servitude et des dispositions légales en la matière, le propriétaire du fonds dominant est autorisé [...] à aménager la place de parc pour véhicules automobiles, véhicules motorisés, à 2 (deux) ou 3 (trois) roues, ceci expressément aux endroits spécifiques et figurant sur le plan de servitude ».

Il ressort du plan annexé à l'extrait du registre des droits que la zone teintée en jaune, attribuée en droit exclusif au fonds dominant [...] -2 comporte une place de parc portant un numéro 7, donnant sur le chemin du [...].

b) Les extraits du Registre foncier, y compris ceux du registre des droits, concernant les biens-fonds [...] -2 et [...] -3, ont une teneur similaire.

8. Pour la vente des lots de la PPE « [...] », une plaquette de vente a notamment été présentée par U. _____ Sàrl, sur laquelle figure, en page trois, la mention « plan valable pour le permis de construire n° [...] » et en page quatre un plan où sont projetées les places de parc litigieuses. La plaquette de vente immobilière mentionne Z. _____ SA et ses coordonnées pour « renseignement et vente ».

Les appelants et W._____ ont déclaré n'avoir jamais eu connaissance de la plaquette de vente d'U._____ Sàrl mais avoir eu en mains la plaquette établie par X._____, agence, avec laquelle ils ont signé la promesse de vente et sur laquelle figurent les places de parc litigieuses.

9. Pour la réalisation et la construction des lots, les appelants ainsi que les époux A.I._____ et W._____-J._____ ont individuellement conclu, « hors de la vue et la responsabilité de [l'intimée] », un contrat d'entreprise générale avec la société [...] SA (ci-après : [...]), sur la base duquel ils ont fait réaliser et construire leur lot.

Les chiffres 2.1 et 2.1.3 desdits contrats prévoient notamment ce qui suit :

« Font partie intégrante du contrat d'entreprise générale les plans déposés en vue de l'obtention du permis de construire et acceptés par l'Autorité délivrant le permis de construire ainsi que ledit permis ».

10. a) Le 25 avril 2011, l'appelant a contacté le Service de l'urbanisme de la ville de C._____ afin d'avoir des renseignements au sujet des places de parc.

b) Par courrier du 2 mai 2011, ledit service a indiqué ce qui suit à l'appelant :

« Toute autre implantation de places de stationnement extérieures doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans ce contexte, nous vous rappelons ce qui vous a déjà été dit, soit qu'aucune place ne pourra être acceptée le long du chemin du [...]. ».

Selon le courrier précité, l'appelant avait été informé de la situation concernant les places de stationnement par un courrier du 20 avril 2011 envoyé par le Service de l'urbanisme de la ville de C._____.

11. La réception de l'ouvrage relatif à la villa A3, à savoir celle des appelants, a eu lieu le 10 octobre 2011.

12. Par courriel du 20 décembre 2011 intitulé « Places de parc extérieures du bloc A », l'appelant a écrit ce qui suit aux autres copropriétaires :

« J'avais l'intention de vous communiquer ce message concernant les places de parc à l'assemblée demain, finalement j'ai décidé de le faire par courriel, plus simple et plus clair.

Un peu d'histoire :

Les appartements du [...] ont été vendus avec une place de parc extérieure. Après la vente, ceux du bloc A ont malheureusement appris que leurs places avaient été refusées préalablement par les autorités.

La situation aujourd'hui :

Officiellement les autorités n'autorisent toujours pas les places de parc pour le bloc A en s'appuyant sur la mise à l'enquête du plan d'aménagement avant la vente. Pour le moment la situation est figée, pourtant il reste un petit espoir que les autorités ferment les yeux.

La politique à appliquer :

Il est absolument nécessaire que les seules personnes qui s'occupent de cette affaire soient les propriétaires de la villa A. Il est absolument nécessaire aussi que tous les autres propriétaires de la PPE ne s'occupent surtout pas de cette affaire et qu'ils restent discrets à ce sujet.

Le souhait des propriétaires du bloc A :

Nous aimerions obtenir notre place de parc d'une manière la plus simple en espérant ne pas avoir besoin de nous adresser à la justice. Encore une fois, notre meilleure chance de réussir est que personne d'autre que ceux du bloc A ne s'occupent de ce problème fâcheux et délicat ».

13. Le 23 mai 2013, X. _____ SA, administrateur de la PPE, a écrit ce qui suit aux copropriétaires :

« Chers Copropriétaires,

Dans le cadre de la délivrance du Permis d'habiter, les autorités compétentes ont exigé une modification des parties extérieures situées au nord de la parcelle.

Dès lors, l'entreprise générales [...] sollicite l'accord de chaque copropriétaire pour effectuer les modifications attendues par le service urbain. En cas d'accord avec ces modifications proposées, nous vous prions de bien vouloir nous retourner un double de l'exemplaire du plan ci-annexé et dûment signé par vos soins.

En cas de désaccord, nous vous remercions de nous en faire part par écrit. ».

14. Par courrier du 2 juillet 2013, le conseil des appelants a fait part de ce qui suit à X. _____ SA :

« Je suis le conseil de Monsieur et Madame A.I. _____, Monsieur et Madame W. _____ et J. _____, épouse W. _____, de même que Monsieur A.Y. _____ et Madame B.Y. _____, respectivement propriétaires des lots de PPE n°1,2 et 3.

Mes clients m'ont remis copie de votre courrier (daté de Lausanne le 23 mai 2013) concernant les aménagements extérieurs, selon plan [...] (ou plutôt [...], [...], architectes) du 18.03.2013.

Mes mandants constatent que les plans d'aménagement en question ont pour conséquence la disparition des places de parc qui leur sont attribuées par les actes constitutifs de PPE, selon descriptif et plans déposés au Registre foncier, descriptif et plans auxquels il est fait référence expressément dans les actes de vente qu'ils ont signés avec la Venderesse.

Mes mandants ne peuvent que s'opposer aux modifications proposées et je vous remets, en annexe à la présente, copie des courriers recommandés que j'adresse ce jour à la Venderesse, Madame R. _____.

Je vous somme donc, en votre qualité d'administrateur de la PPE [...], de ne signer aucun plan ni autre document qui pourraient avoir pour conséquence de restreindre les droits constitués de l'un ou l'autre des copropriétaires. ».

15. Par courrier du 2 juillet 2013, le conseil des appelants a indiqué ce qui suit à l'intimée :

« J'ai été consulté par Monsieur et Madame A.I. _____ et B.I. _____ à propos de l'acte de vente notarié [...] du 7 mai 2010, portant sur l'immeuble feuillet [...] -1, de la Commune de C. _____, à savoir, l'appartement duplex A1, rez-de-chaussée inférieur et supérieur, cave, local et garage, constituant le lot 1 du plan de la PPE, parcelle [...] de C. _____.

Selon lettre du X. _____ S.A. du 23 mai 2013, les « autorités compétentes » auraient exigé une modification des « parties extérieures » au nord de la parcelle, la suppression des dalles engazonnées et la plantation d'arbres, en particulier en vue d'interdire le stationnement sur les places dont l'aménagement était initialement prévu (places de stationnement portant les n°6, 7 et 8, selon constitution de propriété par étages).

Je constate que les modifications ainsi exigées sont en contradiction avec les plans des aménagements extérieurs de la propriété par étages constituée et avec les servitudes inscrites au Registre Foncier à leur propos.

Selon les renseignements collectés, vous auriez pu et dû savoir, au moment de la constitution de la Propriété par étages (selon acte du notaire [...], du 29 avril 2010 — minute n° [...]) que lesdits aménagements inclus dans les plans de propriété par étages, et

faisant l'objet de servitudes d'usage dûment constituées et inscrites au Registre foncier, ne seraient éventuellement pas admis par l'autorité communale.

Il en découle que les plans déposés au Registre foncier, constitutifs de la propriété par étages, de même que les actes de ventes passés avec les acquéreurs, en référence expresse à ladite propriété par étages, sont faux sur des points essentiels.

Mes mandants vous mettent en demeure, par la présente, d'avoir à contester la ou les décisions des autorités communales compétentes, par toutes voies de droit utiles, ceci afin de permettre l'exécution conforme aux plan [sic] établis en son temps et aux actes de vente signés, des aménagements de la propriété par étages du Chemin du [...].

S'il ne vous était pas possible d'obtenir l'annulation de la décision communale, mes mandants annoncent d'ores et déjà qu'ils font valoir leur droit à une substantielle réduction du prix, l'objet livré ne correspondant pas à l'objet vendu, selon acte de vente et acte constitutif de PPE.

Vu l'importance de ce qui précède, la présente vous est adressée sous pli recommandé, un exemplaire, étant acheminé par courrier simple. ».

16. Par courrier du 4 juillet 2013, X. _____ SA a confirmé au conseil des appelants qu'ils ne signeraient aucun plan ni autre document qui pourrait avoir pour conséquence de restreindre « les droits constitués de l'un ou l'autre des copropriétaires ».

17. Par courrier du 5 juillet 2013 adressé au conseil des appelants, l'intimée s'est déterminée comme suit :

« [...] j'ai signé avec Mr [sic] [...], qui entre autre [sic] mentionnait la prise en charge, et résolution des litiges, défense de mes intérêts, obtention d'une réalisation conforme au projet. Je vous demande donc de lui adresser dorénavant tout courrier concernant ce litige. Mr [sic] [...] Chemin du [...] F. C. _____.

A mon avis, si un litige existe, il doit en incomber à l'architecte, qui ne pouvait ignorer la demande de la Mairie en ce qui concerne les places extérieures des parkings.

De toute façon, si la Mairie maintient sa décision, trouver ces 3 parkings est tout à fait possible dans l'enceinte de la co-propriété [sic] »

18. Par décision du 26 janvier 2016, la Justice de paix du district de C. _____ a désigné à l'intimée un curateur en application des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC (Code civile suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

19. **a)** Le 7 juin 2016, la Dre F. _____ a établi une attestation médicale relative à l'intimée indiquant que celle-ci était atteinte de

troubles cognitifs identifiés et confirmés par un neurologue et qu'un bilan sanguin ainsi que radiologique était en cours afin de mieux les caractériser pour accéder au traitement.

b) Par attestation médicale du 17 août 2016, la Dre F. _____ a indiqué que l'intimée souffrait d'un état anxio-dépressif de longue date lié principalement au décès de son mari en 2001 et que cet état avait engendré des désordres émotionnels et des troubles mnésiques surtout de la mémoire à court terme mais qui n'avaient pas altéré sa capacité de discernement.

20. Par jugement du 3 mai 2021, le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de La Côte a condamné [...] et [...], respectivement administrateur et directeur de P. _____ SA, pour escroquerie. Il ressort notamment ce qui suit du jugement :

« La plaquette de vente (P.70/1) contient à la fois un plan de situation avec la mention « valable pour le permis de construire » sur lequel les trois places de parc litigieuses n'apparaissent pas et à la fois des plans datés du 1^{er} décembre 2008 sur lesquels ces trois places apparaissent, ce qui démontre bien que les prévenus avaient l'entier du dossier en leur possession, y compris les plans finalement approuvés. Par ailleurs, il ressort du témoignage de [...] qu'avant de procéder à la vente des parcelles, les prévenus étaient parfaitement au courant que les places de parc A1 à A3 n'avaient pas été autorisées puisque [...] a sollicité M. [...] afin qu'il interpelle à nouveau la Commune afin d'obtenir l'autorisation de ces places, ce que celui-ci a fait en date du 21 avril 2010. En présentant des plans anciens aux futurs acquéreurs, tout en sachant que les places de parc avaient été refusées par la Municipalité, les prévenus ont trompé les acquéreurs leur causant ainsi un dommage, soit une perte de la valeur de leur bien immobilier. Même si les prévenus contestent la valeur de la place de parc retenue dans l'acte d'accusation, soit CHF 35'000.-, ils ont admis avoir dédommagé chacun des propriétaires à hauteur d'environ CHF 8'200.-, ce qui constitue la preuve de l'existence d'un dommage. Les éléments de l'infraction d'escroquerie sont ainsi réalisés ».

21. **a)** Les appelants, ainsi que W. _____, J. _____ et B.I. _____ et A.I. _____ ont ouvert action par le dépôt, le 8 juin 2015, d'une requête de conciliation. La conciliation n'ayant pas abouti, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a délivré une autorisation de procéder, le 8 septembre 2018.

b) Par cession de créance du 20 novembre 2015, B.I._____ et A.I._____ ont cédé aux appelants l'intégralité des droits qu'ils pouvaient faire valoir à l'encontre de l'intimé, tels que définis dans la requête de conciliation.

c) Par cession de créance du 25 novembre 2015, J._____ et W._____ ont cédé aux appelants l'intégralité des droits qu'ils pouvaient faire valoir à l'encontre de la défenderesse, tels que définis dans la requête de conciliation.

d) Par demande du 4 décembre 2015, les appelants ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. Que R._____ est condamnée à payer à A.I._____ et B.I._____, conjointement et solidairement, une somme de CHF 60'000.- plus intérêts à 5% du 7 mai 2010, créance cédée à A.Y._____ et B.Y._____.

II. Que R._____ est condamnée à payer à W._____ et J._____, conjointement et solidairement, une somme de CHF 60'000.- plus intérêts à 5% du 18 mai 2010, créance cédée à A.Y._____ et B.Y._____.

III. Que R._____ est condamnée à payer à A.I._____ et B.I._____, conjointement et solidairement, une somme de CHF 60'000.- plus intérêts à 5% du 18 mai 2010.

IV. Que R._____ est condamnée à faire procéder, dans un délai de trois mois dès jugement définitif et exécutoire, à toutes modifications utiles et nécessaires des actes constitutifs de la propriété par étages et de leurs plans, ainsi que des servitudes inscrites au Registre foncier, sur la parcelle n° [...] de C._____ sous n° RF 2010 [...], [...] et [...].

V. Que R._____ est condamnée en tous les frais et dépens de la procédure à l'égard des Demandeurs ».

e) Par réponse du 16 août 2016, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

f) Les appelants ont déposé, le 27 octobre 2016, une réplique persistant dans leurs conclusions.

g) L'intimée a déposé une duplique, le 16 février 2017, persistant à conclure au rejet de la demande.

h) L'audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 14 juin 2017 en présence des parties assistées de leur conseil respectif. L'audience a été suspendue afin de permettre aux parties d'entamer un processus de médiation.

i) Le 7 mai 2018 une ordonnance de preuves a été rendue par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

Le 18 juillet 2018, une ordonnance de preuves complémentaire a été rendue.

j) Une audience d'interrogatoires des parties et d'audition de témoins s'est tenue le 25 mai 2021 au cours de laquelle les appelants ainsi [...], [...], W._____, [...], A.I._____ et [...] ont été entendus.

k) Par ordonnance du 18 août 2021, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a admis en procédure le jugement rendu le 3 mai 2021 par le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de La Côte en tant que moyen de preuve à l'appui des allégués 145 à 149.

l) Interpellée par courrier du 11 octobre 2021, l'intimée, sous la plume de son conseil, a sollicité la tenue d'une audience de plaidoiries finales.

Les appelants ont déposé lors de cette audience des conclusions nouvelles réduites, libellées comme suit :

- I. Que R._____ est condamnée à payer à A.I._____ et B.I._____, conjointement et solidairement, une somme de CHF 27'000.- (vingt-sept mille francs) plus intérêts à 5% du 7 mai 2010, créance cédée à A.Y._____ et B.Y._____.

- II. Que R._____ est condamnée à payer à W._____ et J._____, conjointement et solidairement, une somme de CHF 27'000.- (vingt-sept mille francs) plus intérêts à 5% du 18 mai 2010, créance cédée à A.Y._____ et B.Y._____.
- III. Que R._____ est condamnée à payer à A.I._____ et B.I._____, conjointement et solidairement, une somme de CHF 27'000.- (vingt-sept mille francs) plus intérêts à 5% du 18 mai 2010.
- IV. Que R._____ est condamnée à faire procéder, dans un délai de trois mois dès jugement définitif et exécutoire, à toutes modifications utiles et nécessaires des actes constitutifs de la propriété par étages et de leurs plans, ainsi que des servitudes inscrites au Registre foncier, sur la parcelle n° [...] de [...] sous n° RF 2010/[...], [...] et [...].
- V. Que R._____ est condamnée en tous les frais et dépens de la procédure à l'égard des Demandeurs ».

m) A l'issue de l'audience de plaidoiries finales du 3 mai 2022, la Chambre de céans a rendu son jugement. Le dispositif de celui-ci a été envoyé pour notification aux parties le 18 mai 2022.

Par courrier du 23 mai 2022, les appelants, sous la plume de leur conseil, ont requis la motivation du jugement

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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel 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 Formé en temps utile contre une décision finale par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

3.

3.1 Invoquant une constatation inexacte des faits, les appelants contestent avoir appris, vers le 20 avril 2011, que les places de parc ne pouvaient pas être construites. Ils relèvent que le Service de l'urbanisme [ndlr : actuellement Service du territoire] de la ville de [...] aurait refusé de les renseigner sur l'avancement du projet, de sorte qu'ils ne pouvaient se baser que sur des rumeurs en lien avec la possibilité ou non de réaliser les places de parc en question, n'avaient aucune certitude à leur propos et étaient par conséquent dans l'impossibilité de réclamer quoi que ce soit à la venderesse. Les appelants relèvent que le 18 mars 2013, soit lors d'une assemblée générale convoquée par l'administrateur de la PPE, ils avaient encore la possibilité de voter sur un projet de modification des plans initialement prévus, impliquant forcément une incertitude quant à l'issue de l'affaire.

3.2 Selon l'art. 201 CO (Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220),

l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut, d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (al. 1). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement. Si tel n'est pas le cas, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3).

L'avis des défauts doit être donné « sans délai », respectivement « immédiatement » ; cette exigence légale vaut aussi en matière de vente d'immeubles (art. 221 CO ; cf. ATF 131 III 147 consid. 3). Même si la loi exige un avis immédiat, on doit reconnaître à l'acheteur un court délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer au vendeur. Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition de l'immédiateté prévue par la loi (cf. ATF 98 II 191 consid. 4 ; 76 II 221 consid. 3). En revanche, ont été considérés comme tardifs des avis transmis trois semaines après la découverte des défauts (ATF 118 II 142 consid. 3b ; 107 II 172 consid. 1c). L'art. 201 CO est d'application stricte (ATF 107 II 172 consid. 1a).

En vertu de la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), il incombe à l'acheteur, qui se prévaut des art. 197 ss CO, de prouver que l'avis des défauts a été donné en temps utile. Il lui appartient aussi d'établir à quel moment il a eu connaissance des défauts, à qui et comment il les a signalés (ATF 118 II 142 consid. 3a ; ATF 107 II 172 consid. 1a *in fine*).

3.3 En l'espèce, l'appelant a contacté le Service de l'urbanisme de la ville de C._____ le 25 avril 2011 afin d'obtenir des renseignements au sujet des places de parc. Par courrier du 2 mai 2011, ce Service a notamment écrit ce qui suit à l'appelant : « *Toute autre implantation de places de stationnement extérieures doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans ce contexte, nous vous rappelons ce qui vous a déjà*

été dit, soit qu'aucune place ne pourra être acceptée le long du chemin du [...] ».

La teneur de ce courrier est suffisamment claire et son contenu est complet, à savoir qu'aucune place de stationnement ne pouvait être autorisée le long du chemin du [...]. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce courrier ne peut être assimilé à une simple « rumeur d'un refus », qui les aurait laissés dans l'incertitude. Par ailleurs, ces derniers avaient très précisément compris cet état de fait. En effet, par courriel du 20 décembre 2011, l'appelant a indiqué aux autres propriétaires que les appartements du [...] avaient été vendus avec une place de parc extérieure, qu'après la vente, les propriétaires du bloc A avaient malheureusement appris que leurs places avaient été refusées préalablement par les autorités et que ces dernières n'autorisaient toujours pas les places de parc pour le bloc A en s'appuyant sur la mise à l'enquête d'un plan d'aménagement avant la vente (cf. pièce n° 115). La teneur de ce courriel ne laisse aucun doute sur la connaissance qu'avaient les appelants de la situation concernant l'impossibilité de construire les places de parc extérieures, eu égard à la position ferme des autorités à ce sujet.

Or, ce n'est que le 2 juillet 2013 que les appelants et les autres copropriétaires ont adressé à l'intimée une mise en demeure. L'avis des défauts est par conséquent tardif et le grief tiré de la constatation inexacte des faits doit être rejeté.

4.

4.1 Les appelants expliquent ensuite que l'intimée avait bel et bien conscience du défaut, respectivement de la non-conformité des plans annexés au contrat de vente – dès lors que les plans déposés par l'intimée au Registre foncier contenaient les places de parc litigieuses malgré le refus communal –, de sorte qu'elle aurait induit intentionnellement les acheteurs sur un élément essentiel du contrat et que par conséquent, elle ne pourrait se prévaloir d'un prétendu avis des défauts tardif.

4.2 Aux termes de l'art. 203 CO, si le vendeur a intentionnellement induit l'acheteur en erreur, il ne peut pas se prévaloir d'un retard dans l'avis des défauts.

Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145 consid. 81 ; ATF 117 II 218 consid. 6a ; ATF 116 II 431 consid. 3a). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur – qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché – tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur. Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit.

La notion de dol – commune aux art. 199, 203 et 210 al. 3 CO, nonobstant des appellations diverses (TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2) – implique que le vendeur ait connaissance du défaut (TF 4A_261/2020 du 10 décembre 2020 consid. 7.2.2 ; TF 4A_196/2011 du 4 juillet 2011 consid. 3). Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3).

4.3 La Chambre patrimoniale a retenu, en substance, que jusqu'à la signature des actes de vente, l'intimée n'avait jamais eu de contact direct au sujet des lots avec les appelants, que ces derniers n'avaient pas établi avoir discuté des places de parc extérieures avec l'intimée ni que celle-ci aurait eu connaissance, au moment de la signature des contrats de vente, de l'impossibilité ou de la possibilité de leur exécution. Les premiers juges ont également retenu que seules figuraient la signature de l'intimée et du géomètre sur les plans soumis à l'enquête publique le 15 octobre 2008, sur lesquels étaient mentionnées les places de parc

litigieuses, qui avaient été refusées par les autorités communales et sur les plans approuvés le 9 janvier 2009 sur lesquels ne figuraient plus les places de parc litigieuses, que ces éléments ne permettaient néanmoins pas encore de déterminer si l'intimée avait effectivement connaissance de l'impossibilité de la construction des places de parc litigieuses dès lors que les appelants n'avaient pas allégué pour quels motifs le permis de construire n'avait pas été délivré en premier lieu ou si l'intimée avait conduit ou eu une connaissance des détails de l'enquête publique. Ils ont relevé que, selon le jugement rendu le 3 mai 2021 par le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de La Côte, c'étaient les administrateurs de P._____ SA qui avaient présenté aux acheteurs les plans anciens tout en sachant que les places de parc extérieures avaient été refusées par la Commune. Les premiers juges ont ainsi conclu que les appelants n'avaient pas établi que l'intimée leur avait dolosivement caché l'existence d'un défaut ni qu'elle les aurait maintenus dans l'erreur, dès lors qu'ils n'avaient pas apporté la preuve de la connaissance, par l'intimée, de l'impossibilité de la réalisation des places de parc litigieuses au moment des ventes immobilières.

4.4

4.4.1 Certes, il ressort du dossier que la signature de l'intimée figure à la fois sur les plans soumis à l'enquête publique le 15 octobre 2008 - sur lesquels étaient mentionnées les places de parc litigieuses, qui n'ont pas été autorisées par les autorités communales - et sur les plans approuvés par les autorités compétentes le 9 janvier 2009 sur lesquels ne figurent plus les places de parc litigieuses.

Ces éléments sont toutefois insuffisants pour conclure que l'intimée avait connaissance de la problématique liée aux places de parc au moment de la signature des contrats de vente, en mai 2010, et qu'elle savait que l'exécution de ces places n'était pas possible. En effet, d'une part, l'intimée, qui est née en décembre 1935, souffre notamment d'un état anxio-dépressif de longue date lié principalement au décès de son

mari en 2001, cet état ayant engendré des désordres émotionnels et des troubles mnésiques surtout de la mémoire à court terme, ainsi que l'a attesté la Dre F._____. L'intimée a elle-même été victime d'escroquerie commise à son préjudice par [...] et [...], respectivement administrateur et directeur de P._____ SA. D'autre part, on ignore tout des implications et des connaissances exactes de l'intimée dans le cadre de l'enquête publique et si cette dernière avait effectivement compris et retenu que les places de parc n'étaient finalement pas autorisées. Enfin, on doit relever que ce sont [...] et [...], de la société précitée, également partie aux contrats de vente immobilière, qui ont présenté aux acheteurs des plans anciens tout en sachant que les places de parc extérieures avaient été refusées par la Commune de [...].

4.4.2 Au regard de l'ensemble des éléments précités, on doit admettre, comme les premiers juges, qu'il n'est pas établi que l'intimée avait connaissance du défaut en lien avec les places extérieures. Ce faisant, le grief tiré de la violation de l'art. 203 CO doit être rejeté.

5.

5.1 Les appelants se prévalent de l'absence de validité de la clause d'exclusion de garantie. Ils relèvent que le comportement dolosif et intentionnel de la partie adverse impliquerait également la perte de protection qui lui aurait été conférée par la clause d'exclusion de garantie prévue dans les contrats de vente.

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

L'invalidité de la clause d'exclusion suppose d'abord, parmi d'autres conditions, que le vendeur ait connu l'existence du défaut (ATF 66 II 132 consid. 6 ; voir aussi ATF 131 III 145 consid. 8.1), car la dissimulation est un comportement intentionnel. Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut ; l'ignorance due à une négligence même

grave ne suffit pas (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails ; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit. Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il d'un élément important pour ce dernier (TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, *in* SJ 2011 I p. 17).

5.3 En l'espèce, comme démontré *supra* consid. 4.3, il n'est pas établi que l'intimée avait une connaissance effective de l'impossibilité d'exécuter les places de parc extérieures. Dès lors, on ne saurait *a fortiori* non plus retenir que l'intéressée a frauduleusement dissimulé aux appelants les défauts de la chose. Ce grief doit également être rejeté.

6.

6.1 En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté

(art. 321 al. 1 *in fine* CPC) et le jugement entrepris confirmé.

6.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'810 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) seront mis à la charge des appelants qui succombent

(art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'810 fr. (mille huit cent-dix francs), sont mis à la charge des appelants A.Y. _____ et B.Y. _____ solidairement entre eux.
- IV. 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 Denys Gilliéron (pour les appelants A.Y. _____ et B.Y. _____),
- Me Olivier Riesen (pour l'intimée R. _____),

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

- Mme la Présidente 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 :