

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 octobre 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Oulevey, juge, et Mme Dietschy, juge suppléante  
Greffier : M. Tschumy

\*\*\*\*\*

**Art. 2 al. 2 CC ; art. 197, 199 et 368 CO ; art. 225 et 229 al. 2 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**\_\_\_\_\_ **SÀRL**, **Y.**\_\_\_\_\_ **SÀRL**, **Z.**\_\_\_\_\_ **SA**, et **W.**\_\_\_\_\_ **SÀRL**, toutes à [...], défenderesses, contre le jugement rendu le 21 septembre 2022 par le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant les appelantes d'avec **M. B.**\_\_\_\_\_, et **MME B.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 21 septembre 2022, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que les défenderesses X. \_\_\_\_\_ Sàrl, Y. \_\_\_\_\_ Sàrl (anciennement [...] Sàrl), Z. \_\_\_\_\_ SA et W. \_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement entre elles, devaient payer aux demandeurs Mme B. \_\_\_\_\_ et M. B. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, le montant de 89'048 fr. 80, avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 juillet 2019 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 13'900 fr., à la charge des défenderesses, solidairement entre elles (II), a dit que les défenderesses, solidairement entre elles, rembourseraient aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 10'090 fr. versée au titre de leur avance des frais judiciaires (III), a dit que les frais de l'audience de conciliation, arrêtés à 900 fr., étaient mis à la charge des défenderesses, solidairement entre elles (IV), a dit que les défenderesses, solidairement entre elles, devaient rembourser aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 900 fr. correspondant à l'avance de frais fournie pour la procédure de conciliation (V), a dit que les défenderesses, solidairement entre elles, devaient verser aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 10'000 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le tribunal a notamment retenu que X. \_\_\_\_\_ Sàrl, Y. \_\_\_\_\_ Sàrl, Z. \_\_\_\_\_ SA et W. \_\_\_\_\_ Sàrl ne formaient en réalité qu'une seule entité. La multiplication de sociétés formellement indépendantes dans le but de permettre à chacune de se soustraire à ses obligations constituait un abus de droit manifeste. Les quatre sociétés devaient ainsi être considérées comme solidairement responsables, les indications de la plaquette de vente du 16 janvier 2015 s'agissant de la surface de l'appartement litigieux engageant les quatre sociétés. Le fait que l'appartement litigieux était d'une surface inférieure à celle indiquée dans ladite plaquette constituait un défaut non seulement quant aux qualités promises, mais également quant aux qualités attendues au sens

des art. 197 al. 1 et 365 ss CO. Il appartenait aux défenderesses, compte tenu des indications claires figurant dans la plaquette, de signaler aux demandeurs, conformément aux règles de la bonne foi, que les surfaces réelles ne correspondaient pas aux surfaces indiquées. Le comportement dolosif des défenderesses rendait nulles les clauses d'exclusion de garantie. Les premiers juges, se référant aux résultats de l'expertise judiciaire, ont estimé la moins-value liée au défaut retenu à 89'048 fr. 80, avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 juillet 2019, et ont condamné les défenderesses, solidairement entre elles, au paiement de ce montant aux demandeurs, solidairement entre eux.

**B.**           **a)** Par acte du 5 avril 2023, X. \_\_\_\_\_ Sàrl, Y. \_\_\_\_\_ Sàrl, Z. \_\_\_\_\_ SA et W. \_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : les appelantes) ont interjeté appel du jugement précité en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que les conclusions de Mme B. \_\_\_\_\_ et M. B. \_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) soient rejetées, que les frais judiciaires soient mis à leur charge et que des dépens d'un montant de 10'000 fr. soient alloués aux appelantes, solidairement entre elles, à la charge des intimés, solidairement entre eux. Subsidiairement, elles ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elles ont produit un onglet de sept pièces à l'appui de leur acte.

**b)** Par réponse du 15 janvier 2024, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. Ils ont produit un onglet de deux pièces.

**c)** Par acte du 8 février 2024, les appelantes se sont déterminées sur la réponse des intimés. Elles ont maintenu leurs conclusions.

**d)** Par courrier du 22 février 2024, les intimés se sont déterminés à leur tour.

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

**1. a)** L'appelante X.\_\_\_\_\_ Sàrl était une société à responsabilité limitée inscrite le [...] au Registre du commerce du canton de Vaud, dont le siège était à [...]. Elle avait notamment pour but « opérations immobilières ; construction, transformation et rénovation d'immeubles, notamment en qualité d'entreprise générale ; gérance et expertise d'immeubles ; courtage en matière immobilière ». V.\_\_\_\_\_ SA en était l'associée et C.\_\_\_\_\_ le gérant, unique bénéficiaire d'une signature individuelle. La société a transféré son siège à [...], sous la raison de commerce [...] Sàrl et a été radiée d'office le [...] du Registre du commerce du canton de Vaud.

**b)** L'appelante Y.\_\_\_\_\_ Sàrl, anciennement [...] Sàrl jusqu'au [...], est une société à responsabilité limitée inscrite le [...] au Registre du commerce du canton de Vaud, dont le siège est à [...]. Elle a notamment pour but : « toutes activités de services et de conseils en faveur des entreprises et entités détenues totalement ou partiellement par V.\_\_\_\_\_ SA, soit en particulier l'exécution de tous travaux administratifs, l'assistance à la gestion, à la planification et au développement, notamment de programmes informatiques, la tenue de comptabilités et la gestion des ressources humaines, ainsi que l'exécution de tous travaux de construction, transformation et rénovation d'immeubles, pour des tiers, pour son propre compte et pour le compte des entreprises et entités détenues totalement ou partiellement par V.\_\_\_\_\_ SA, l'achat, la vente, la promotion et la mise en valeur d'immeubles et de tous droits immobiliers (à l'exception des opérations prohibées par la LFAIE) ». V.\_\_\_\_\_ SA en est l'associée et C.\_\_\_\_\_ le gérant, unique bénéficiaire d'une signature individuelle.

**c)** L'appelante Z.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite le [...] au Registre du commerce du canton de Vaud, dont le siège est à [...]. Elle a notamment pour but : « l'exécution de tous mandats de

gérance, d'expertises et d'évaluation d'immeubles, d'administration de propriétés par étages, ainsi que toutes opérations de courtage en matière immobilière, l'exécution et la direction de tous travaux de construction, transformation et rénovation d'immeubles, l'achat, la vente, la promotion et la mise en valeur d'immeubles et de tous droits immobiliers, l'acquisition [sic], la cession et la gestion de participations de toute nature, la création et la vente de franchises ». C.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur et [...] la directrice, tous deux avec signature individuelle, et [...] SA l'organe de révision.

**d)** L'appelante W.\_\_\_\_\_ Sàrl est une société à responsabilité limitée inscrite le [...] au Registre du commerce du canton de Vaud, dont le siège est à [...]. Elle a notamment pour but : « l'exécution de toutes opérations de courtage en matière immobilière ainsi que tous mandats d'expertise et d'évaluation d'immeubles ». V.\_\_\_\_\_ SA en est l'associée, C.\_\_\_\_\_ le gérant au bénéfice de l'unique signature individuelle et [...] dispose de la signature collective à deux.

**e)** L'ensemble des sociétés précitées sont, respectivement étaient, sises à la même adresse.

**f)** Les intimés sont mariés et domiciliés à [...]. Ils ont un fils, D.\_\_\_\_\_, né en 1982.

**2. a)** Le 16 janvier 2015, l'intimé M. B.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont conclu avec l'appelante W.\_\_\_\_\_ Sàrl un mandat de réservation pour un appartement de trois pièces et demie, sis [...] à [...], désigné par la référence [...] (ci-après : l'appartement litigieux), pour un prix total de 697'660 fr. (soit 655'000 fr. pour l'appartement, 35'000 fr. pour la place de parc intérieure n° [...] et 7'660 fr. pour les droits de mutation et frais de notaire d'environ 5 %). W.\_\_\_\_\_ Sàrl était indiquée comme société venderesse dans la rubrique : « objet immobilier ».

**b)** Une plaquette de vente de l'appelante Z.\_\_\_\_\_ SA du 16 janvier 2015 contenait dans ses quatre premières pages, un descriptif

général du bâtiment. La mention « document non contractuel » figurait au bas de ces quatre pages, mais ne figurait plus dans la suite du document qui contenait en premier lieu un tableau indiquant pour les appartements, identifiés par un numéro de référence, le lot, l'étage, le nombre de pièces et différentes indications relatives à la surface et le prix. S'agissant de l'appartement litigieux (référence [...], lot [...], situé au [...] étage, de trois pièces et demie), il était indiqué : « surface pondérée env. 78,25 m<sup>2</sup> ; surface brut [sic] env. 71 m<sup>2</sup> ; surface habitable env. 64 m<sup>2</sup> ; surface balcon/jardin env. 28,55 m<sup>2</sup> ». Le prix s'élevait à 655'000 francs. La plaquette comportait ensuite les plans du bâtiment contenant l'appartement litigieux à l'échelle 1 : 100, établis par A.\_\_\_\_\_, [...], atelier d'architecture, et datés du 24 novembre 2014. Pour chaque étage, les plans précisaient le lot et indiquaient la surface des principales pièces de chaque lot. Une page de la plaquette à l'en-tête de l'appelante X.\_\_\_\_\_ Sàrl apportait des précisions concernant le prix, la constitution d'une propriété par étages et la conclusion d'un contrat d'entreprise générale. L'adresse et le numéro de téléphone de l'appelante Z.\_\_\_\_\_ SA figuraient en bas de la page. La plaquette contenait enfin un descriptif général des travaux établi par l'atelier d'architecture précité.

**3. a)** Le 14 novembre 2017, les intimés ont conclu un contrat d'entreprise générale, en qualité de maîtres de l'ouvrage, avec l'appelante X.\_\_\_\_\_ Sàrl, en qualité d'entreprise générale, représentée par C.\_\_\_\_\_. Le notaire [...], à [...], a légalisé les signatures (n° [...]). Le contrat décrivait l'ouvrage, soit : « un appartement à [...], sur la parcelle n° [...], lot [...], 3,5 pièces au [...] étage ainsi qu'une place de parc intérieure n° [...] ». Le prix de l'ouvrage, soit le coût de construction (hors terrain et frais d'acquisition) se montait à un total forfaitaire toutes taxes comprises de 614'745 francs.

Le ch. 8.1 du contrat avait la teneur suivante : « garantie après réception - L'Entreprise générale cède au Maître de l'Ouvrage les droits de garantie contre les entreprises et maîtres d'état ayant participé à la réalisation de l'ouvrage ; une liste des entreprises sera fournie. D'autre part, s'agissant des garanties en matière de conception (architecture,

ingénierie, etc.) l'Entreprise Générale cède également les droits de garantie contre A.\_\_\_\_\_. En contrepartie à ces cessions, le Maître de l'Ouvrage renonce à tout droit de garantie à l'encontre de X.\_\_\_\_\_ Sàrl ».

Faisaient notamment parties intégrantes du contrat le descriptif général de la construction, daté du 13 juin 2016, ainsi que les plans à l'échelle 1 :100 établis par A.\_\_\_\_\_, datés de plusieurs dates différentes en fonction des étages ou des façades, les plans du [...] étage étant datés du 23 novembre 2015. Ceux-ci correspondaient aux plans de la plaquette du 16 janvier 2015, mais aucune mesure ou surface n'était indiquée. Ces documents étaient joints au contrat et signés par l'intimé M. B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_.

**b)** Le 14 novembre 2017 également, les intimés ont conclu, devant le notaire [...], à [...], (minute numéro [...]) un contrat de vente immobilière en la forme authentique, en qualité d'acheteurs avec Y.\_\_\_\_\_ Sàrl (alors [...] Sàrl), en qualité de vendeur, représentée par C.\_\_\_\_\_. La vente concernait le lot de propriété par étages [...] de la commune de [...], avec une quote-part de 53/1000 sur l'immeuble de base (B-F [...]), correspondant à l'appartement litigieux. Les intimés ont acquis ledit bien en copropriété, chacun pour demie.

Le ch. I du contrat précisait, concernant l'état : « l'immeuble vendu, comprenant les travaux effectués à ce jour, est transféré, dans son état actuel, ainsi que dans l'état actuel de la parcelle de base, dont l'acheteur déclare avoir parfaite connaissance, avec ses parties intégrantes et accessoires légaux, libre de tous droits ou charges autres que ceux mentionnés ci-dessus ».

Le ch. II avait trait aux garanties et stipulait que : « en dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations (art. 197 CO) et sous réserve des dispositions impératives de l'article cent nonante-neuf du Code des obligations (art. 199 CO), l'immeuble objet du présent acte est transféré sans aucune garantie légale ou conventionnelle

quelconque de la part du vendeur. L'acheteur est rendu attentif par le notaire soussigné qu'il sera ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations, notamment des actions rédhibitoire (résiliation de la vente), en réduction du prix (indemnité pour moins-value) et en dommages-intérêts. Il est précisé que les garanties relatives aux travaux de construction déjà réalisés sont régies par le contrat d'entreprise dont il est fait état ci-dessous ». Au ch. III, il était stipulé que l'appelante Z. \_\_\_\_\_ SA était l'administratrice de la propriété par étages. Le ch. IV se référait au contrat d'entreprise conclu avec l'appelante X. \_\_\_\_\_ Sàrl. Le prix était fixé à 348'255 fr., se décomposant en 150'255 fr. pour la part de copropriété du terrain et 198'000 fr. pour les travaux déjà effectués.

**4. a)** Le 12 février 2018, les intimés ont adressé, par courriers recommandés, un avis des défauts aux appelantes X. \_\_\_\_\_ Sàrl et Y. \_\_\_\_\_ Sàrl (alors [...] Sàrl) concernant l'appartement litigieux, objet des contrats d'entreprise et de vente du 14 novembre 2017. Les intimés indiquaient avoir enfin pu se rendre dans l'appartement - le chantier étant jusqu'alors fermé aux acheteurs - et constater, en voulant prendre de mesures pour l'ameubler, qu'il manquait environ 7 m<sup>2</sup> au sol à l'intérieur et environ 7 m<sup>2</sup> sur le balcon. Selon eux, la construction n'était donc pas conforme au dossier qui leur avait été remis et donc aux qualités promises. Ils prévoyaient de mandater un architecte pour procéder à des mesures précises.

**b)** Le 8 mars 2018, [...], architecte [...], a indiqué par écrit aux intimés s'être rendu dans l'appartement pour effectuer un relevé des surfaces. Selon les principes de calcul de la norme SIA 416, la surface nette habitable était de 57,63 m<sup>2</sup>, la surface de construction intérieure de 1,25 m<sup>2</sup> et la surface nette extérieure de 21,00 m<sup>2</sup>. Cela représentait une différence de plus de 6 m<sup>2</sup> entre la surface habitable indiquée sur la plaquette de vente (soit 64 m<sup>2</sup>) et celle effectivement livrée et mesurée.

**c)** Le 8 mars 2018, les intimés ont adressé, par courriers recommandés, de nouveaux avis des défauts aux appelantes X. \_\_\_\_\_ Sàrl et Y. \_\_\_\_\_ Sàrl, leur communiquant les résultats des mesures et

calculs effectués par l'architecte susnommé, soit une différence de plus de 6 m<sup>2</sup> avec la plaquette de vente.

**5. a)** En cours de procédure, le tribunal a mis en œuvre une expertise judiciaire auprès de [...] Sàrl, en la personne de [...]. L'expert a effectué le relevé des surfaces effectivement livrées, déterminé la méthode utilisée pour le calcul des surfaces contenues dans la plaquette de vente du 16 janvier 2015 et comparé les surfaces annoncées dans la plaquette avec les surfaces mesurées. L'expert a précisé que les plans côtés de la plaquette de vente du 16 janvier 2015 étaient les seuls documents du dossier permettant une comparaison avec le relevé. Les relevés ont été effectués sur la base d'un télémètre laser et d'un double-mètre, avec l'accord des parties. Les surfaces mesurées ont été redessinées par informatique et le plan de l'appartement a été recréé. L'expert a refait les calculs présentés dans les allégués des parties en contrôlant leur adéquation avec la pratique professionnelle de l'immobilier.

**b)** Dans son rapport du 8 novembre 2021, l'expert a relevé en préambule que les surfaces calculées dans la plaquette de vente pouvaient correspondre aux recommandations de l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (ci-après : USPI), selon lesquelles la surface habitable (SH) se calcule selon la formule suivante dans le canton de Vaud : surface nette habitable (SNH) + surface de construction intérieure (SCI) = surface habitable (SH). L'expert a constaté que ses mesures confirmaient les relevés effectués par l'architecte [...] - corrects du point de vue technique et du calcul arithmétique des surfaces. Les mesures de l'expert ne différaient en effet que de quelques dixièmes de m<sup>2</sup> de celles de l'architecte précité. L'expert a précisé que [...] s'était référé à la norme SIA 416, qui ne donnait pas d'indication sur le calcul pour comparer les surfaces de vente. La surface de construction intérieure (SCI) avait été ignorée bien qu'elle fasse partie du calcul de la surface habitable (SH). Cela étant, les surfaces mesurées par [...] étaient correctes et utilisables comme base pour le calcul des surfaces de vente selon la recommandation USPI.

**c)** L'expert a ainsi mesuré une surface habitable livrée de 59,29 m<sup>2</sup> (57,49 m<sup>2</sup> de surface nette habitable + 1,8 m<sup>2</sup> de surface de construction intérieure) et une surface externe livrée de 21,03 m<sup>2</sup>. Il a constaté une différence entre la surface mesurée et la surface annoncée dans la plaquette (soit 64 m<sup>2</sup> de surface habitable et 28,55 m<sup>2</sup> de surface externe). La différence était de 4,71 m<sup>2</sup> pour la surface habitable (64 - 59,29 m<sup>2</sup>) et de 7,52 m<sup>2</sup> pour la surface extérieure (28,55 - 21,03 m<sup>2</sup>). La différence en pourcentage était de 7,36 % (4,71 / 64) pour la surface habitable et de 26,34 % (7,55 [recte : 7.52] / 28,55) pour la surface extérieure. La différence réelle totale manquante était de 12,23 m<sup>2</sup> (4,71 + 7,52 m<sup>2</sup>), ce qui représentait un pourcentage de surface manquante de 13,21 % par rapport à la surface annoncée (12,23 / [64 + 28,55]).

**d)** Pour le calcul de la moins-value de l'appartement, l'expert s'est fondé exclusivement sur le prix de vente relatif au logement. Il a déduit du montant de 765'000 fr. le montant de 35'000 fr. relatif à la place de parc et le montant de 150'255 fr. relatif à la quote-part du terrain de 53/1000, obtenant ainsi un prix de 579'745 fr. pour le logement uniquement. L'expert a appliqué les recommandations de l'USPI pour pondérer les coûts de constructions plus bas pour les terrasses (33 % de la surface). Les calculs de l'expert sont les suivants :

« surface habitable relevée : 59,29 m<sup>2</sup>  
surface externe pondérée relevée : 21,03 \* 33 % = 6,94 m<sup>2</sup>  
total surface de vente nette pondérée relevée : 59,29 + 6,94 = 66,23 m<sup>2</sup>  
total surface de vente pondérée de la plaquette : 78,25 m<sup>2</sup>  
différence de surface de vente pondérées : 78,25 - 66,23 m<sup>2</sup> = 12,02 m<sup>2</sup> pondérés ».

La différence représentait 15.36 % (12,02 / 78,25) et la moins-value se montait ainsi à 89'048 fr. 80 (579'745 x 15,36 %).

**6. a)** Le 23 juillet 2019, les intimés ont saisi le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : le président)

d'une requête de conciliation dirigée contre les appelantes. Une audience de conciliation a eu lieu le 23 septembre 2019, à l'issue de laquelle une autorisation de procéder a été délivrée, la conciliation n'ayant pas abouti.

**b)** Le 26 septembre 2019, les intimés ont saisi le tribunal d'une demande dirigée contre les appelantes en concluant, avec suite de frais et dépens, au paiement par celles-ci, solidairement entre elles, de la somme de 100'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2018 en raison du caractère défectueux de l'appartement qui leur avait été vendu, au regard de sa surface effective.

**c)** Par réponse du 2 mars 2020, les appelantes ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

**d)** Le 12 mars 2020, les parties ont été informées que le président n'envisageait pas d'ordonner un second échange d'écritures, sauf objection. Par courrier du 19 mars 2020, les intimés ont indiqué souhaiter un deuxième échange d'écritures. Les appelantes ne se sont pas déterminées. Le 15 avril 2020, un second échange d'écritures a été ordonné.

**e)** Le 14 juillet 2020, les intimés ont déposé des déterminations et ont renoncé à déposer une réplique. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions du 2 mars 2020 et confirmé leurs conclusions du 26 septembre 2019.

**f)** Le 2 décembre 2020, les appelantes ont déposé un procédé écrit contenant de nouvelles allégations (allégués 124 à 256) et confirmé leurs conclusions en rejet de la demande.

**g)** Par ordonnance de preuves partielle du 26 janvier 2021, le président a refusé l'introduction en procédure des allégués 124 à 256 et des moyens de preuve y afférents, en considérant que la phase d'allégation s'était terminée par le dépôt des déterminations des intimés le 14 juillet 2020, par lesquelles ils ont renoncé à un second échange

d'écritures, et que la condition d'invocation sans retard des *nova* n'était pas remplie.

**h)** L'audience de plaidoiries finales s'est tenue le 12 septembre 2022 en présence des intimés et de C.\_\_\_\_\_ pour les appelantes. Les appelantes ont renoncé à l'audition d'un témoin et les parties ont renoncé à leur propre interrogatoire. D.\_\_\_\_\_ a été entendu en tant que témoin. Un autre témoin ne s'est pas présenté.

### **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 affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la motivation, si la décision attaquée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC *a contrario*). La réponse doit être déposée dans le même délai (art. 312 al. 2 CPC).

**1.2** Déposé en temps utile (cf. art. 145 al. 1 let. a CPC) par des parties ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 100'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée en temps utile, l'est également.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas

échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2<sup>e</sup> éd., Bâle, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_589/2023 du 13 mai 2024 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

### **3.**

**3.1** Les appelantes invoquent une violation des art. 225 et 229 CPC, reprochant aux premiers juges d'avoir écarté le procédé écrit déposé le 2 décembre 2020, avant l'audience de premières plaidoiries du 4 décembre 2020.

### **3.2**

**3.2.1** L'art. 225 CPC autorise le juge à ordonner un second échange d'écritures. Dans ce cas, la possibilité de s'exprimer par écrit doit être accordée à toutes les parties (Heinzmann, *in* Chabloz et al. [édit.], Petit Commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021, n. ad 6 art. 225 CPC). Certains auteurs sont d'avis que le défendeur n'est pas invité à dupliquer si le demandeur n'a pas répliqué ou qu'il ne l'a pas fait dans les délais, mais pourra s'exprimer librement à l'ouverture des débats principaux ou

lors des (éventuels) débats d'instruction (art. 229 al. 2 CPC ; Heinzmann, *op. cit.*, n. 6 ad art. 225 CPC ; Willisegger, *in* Spühler et al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 225 CPC). D'autres auteurs considèrent que, lorsqu'un second échange d'écritures a été ordonné, un délai de duplique doit être imparti à la partie défenderesse même si le demandeur n'a pas usé de son droit de répliquer, permettant à celle-ci de présenter des *nova* sans restriction dans sa duplique (Killias *in* Alvarez et al., Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Berne 2012, n. 12 ad art. 225 ; CR CPC-Tappy, nn. 9a et 13 ad art. 225 CPC).

**3.2.2** Selon l'art. 229 al. 2 CPC, les parties peuvent invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux sans limitation à l'ouverture des débats principaux, pour autant qu'elles n'aient pas eu cette possibilité dans un second échange d'écritures ou lors de débats d'instruction (Heinzmann, *op. cit.*, n. 6 ad art. 229 CPC). Si un second échange d'écritures a été ordonné, il n'est plus possible d'introduire librement des faits et moyens de preuve nouveaux lors de débats ultérieurs qu'aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2, JdT 2016 II 257). Peu importe que les parties aient fait usage ou non de la possibilité de s'exprimer par écrit une seconde fois (Heinzmann, *op. cit.*, n. 6 ad art. 229 CPC). Si un second échange d'écritures a été ordonné mais que les parties y renoncent, celui-ci est considéré comme accompli (TF 4A\_494/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.4.1).

### **3.3**

**3.3.1** En l'espèce, les premiers juges ont écarté le procédé écrit des appelantes en considérant que les parties avaient renoncé au second échange d'écritures ordonné et que le procédé écrit devait s'examiner sous l'angle de l'art. 229 CPC. Selon eux, il s'agissait de faits dont les appelantes avaient manifestement connaissance depuis le début de la procédure et qui auraient pu être allégués dans la réponse, de sorte que la condition de l'introduction « sans retard » des *nova* de l'art. 229 al. 1 CPC n'était pas réalisée.

**3.3.2** Ce raisonnement ne peut pas être suivi. En effet, par avis du 15 avril 2020, le tribunal a ordonné un second échange d'écritures. Par lettre du 14 juillet 2020, les intimés ont indiqué qu'ils renonçaient à déposer une réplique et se contentaient de déterminations sur la réponse. Les appelantes ont quant à elles spontanément déposé un procédé écrit le 2 décembre 2020. Si les intimés ont effectivement renoncé au second échange d'écritures, tel n'a pas été le cas des appelantes. Or, comme le retient la doctrine précitée, l'absence de réplique du demandeur n'empêche pas la partie défenderesse de pouvoir se prononcer librement une deuxième fois, par le biais d'une écriture ou oralement au début des premières plaidoiries. En l'occurrence, le procédé écrit, déposé avant le début des premières plaidoiries, constituait le second tour de paroles des appelantes. Il a donc été écarté à tort par les premiers juges.

### **3.4**

**3.4.1** Dès lors que cette écriture a été écartée à tort par les juges précédents, il convient d'examiner dans quelle mesure les faits exposés dans ledit procédé doivent être intégrés dans l'état de fait de la présente cause, en particulier au regard des moyens de preuve proposés.

**3.4.2** Dans leur mémoire d'appel, les appelantes requièrent un complément de l'état de fait en se référant aux allégués 156 à 164, 172 à 177 et 197 à 198 du procédé écrit. Il convient donc de déterminer si les allégués précités sont prouvés à satisfaction. A cet égard, dans le cadre de leur mémoire d'appel, les appelantes ne requièrent pas de mesures d'instruction, notamment l'audition des témoins mentionnés dans le procédé écrit ou la production de la pièce 154 requise figurant dans le bordereau accompagnant ledit procédé. En procédure ordinaire et en maxime des débats le tribunal n'ordonne pas d'office l'administration de preuve. Il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.1 ; ATF 123 III 60

consid. 3a). Il convient donc de se fonder uniquement sur les pièces produites à l'appui du procédé écrit (bordereau II du 2 décembre 2020).

**3.4.3** De leur côté, les intimés requièrent, pour le cas où la Cour de céans admettrait le procédé écrit, « le droit de demander l'assignation et l'audition d'un témoin dont ils produiront les coordonnées à première réquisition, ainsi qu'un délai pour se déterminer ». En ce qui concerne la première réquisition, force est de constater qu'elle est tardive, dans la mesure où la partie doit indiquer dans son écriture déjà les noms et adresses des différents témoins qu'elle souhaite faire entendre (CR CPC-Tappy n. 23 ad art. 221 CPC et réf. cit.). Au stade de l'appel, il n'est pas imaginable que les intimés n'aient pas été en mesure de fournir ces indications et aient besoin d'un délai pour ce faire. La réquisition visant à l'audition d'un témoin doit dès lors être rejetée.

S'agissant de la réquisition tendant à ce qu'un délai soit fixé aux intimés pour se déterminer sur le procédé écrit, elle doit être rejetée, dans la mesure où l'occasion de se prononcer leur a déjà été donnée à deux reprises, dans le cadre de la procédure d'appel, par le biais du délai de réponse puis du délai de détermination sur la réplique des appelantes. Les intimés pouvaient aisément se déterminer sur les allégations contenues dans le procédé écrit, auxquelles les appelantes se sont, du reste, référées dans leur mémoire d'appel. Il n'y a dès lors pas lieu de leur fixer un troisième délai pour se déterminer.

**3.4.4** S'agissant des faits allégués dans le procédé écrit, les appelantes soutiennent d'abord, dans leur mémoire d'appel, que : « les intimés ont consacré un temps conséquent au choix des aménagements intérieurs, notamment par rapport à la question des galandages et autres gaines technique ». Elles se réfèrent aux allégués 156 à 164 du procédé écrit. Ces allégués s'appuient sur les pièces 107 et 154. La pièce 107 est le : « plan du lot n° 13, avec détails des mesures des espaces, et l'indication des surfaces nettes par pièce ». La pièce 154 est intitulée : « copie du plan avec les annotations manuscrites qui a été joint à la lettre du 28 avril 2016 » ; elle ne figure pas au dossier, dès lors qu'il s'agit d'une

pièce requise en mains des intimés, dont la production n'a pas été ordonnée par les juges précédents et qui n'a pas non plus été requise au stade de l'appel, comme indiqué précédemment. Les allégués en question s'appuient en outre sur des témoignages ou des déclarations de parties, dont l'audition n'est toutefois pas non plus requise au stade de l'appel. Or, la seule pièce 107, à savoir le plan du bien litigieux, est impropre à apporter la preuve du prétendu temps conséquent consacré par les intimés au choix des aménagements intérieurs et de leur parfaite connaissance de la configuration intérieure de l'appartement. Faute d'être prouvé, le fait allégué ne saurait être retenu.

**3.4.5** Les appelantes invoquent ensuite que : « plusieurs modifications ont été sollicitées par les intimés, des visites ayant été organisées dans le courant du mois de juillet 2017 », en se référant aux allégués 172 à 177 du procédé écrit. Ces allégués renvoient aux pièces 111 à 114, ainsi qu'à l'audition des parties ou de témoins, subsidiairement une expertise. Ni les auditions ni l'expertise ne sont requises au stade de l'appel. Les pièces 111 et 112 sont un courriel de C.\_\_\_\_\_ à l'architecte [...] du 20 juillet 2017, qui contient le texte suivant : « Meilleurs messages » et la signature complète de C.\_\_\_\_\_, et qui est accompagné de son annexe, à savoir un plan de l'appartement litigieux comprenant les mesures détaillées de celui-ci et une modification apposée à la main. Les pièces 113 et 114 sont un courriel du bureau d'architecte à C.\_\_\_\_\_ du 21 juillet 2017 transmettant le plan du lot [...] modifié, avec l'annexe au courriel, soit le plan modifié. Ces documents, qui sont des échanges de courriels entre C.\_\_\_\_\_ et des tiers, mais non avec les intimés, ne permettent pas d'apporter la preuve de la connaissance dudit plan par les intimés et des « nombreuses visites » qui auraient eu lieu en juillet 2017. Il n'y a dès lors pas matière à complètement de l'état de fait.

**3.4.6** Les appelantes indiquent enfin, en se référant aux allégués 197 et 198, qu' : « entre la date du mois de juillet 2017, lors de laquelle les intimés ont visité l'appartement, et la signature des actes de vente et de contrat d'entreprise en novembre 2017, de même qu'à la livraison du lot de PPE en février 2018, les surfaces n'ont absolument pas été

modifiées ». Les offres de preuves tendant à l'audition de témoins et à la mise en œuvre d'une expertise n'ayant pas été répétées dans l'acte d'appel, elles peuvent être ignorées. La pièce 123 est le seul moyen de preuve disponible à l'appui de ces deux allégués, à savoir : « le procès-verbal de construction du 15 novembre 2017 ». Il s'agit du procès-verbal d'une séance à laquelle C.\_\_\_\_\_ a participé mais non les intimés, de sorte que ce document ne saurait rapporter la preuve des connaissances de ceux-ci par rapport au logement litigieux.

**3.5** En définitive, les allégués contenus dans le procédé écrit, dont les appelantes se prévalent en appel, ne sont pas prouvés à satisfaction, de sorte que l'état de fait n'a pas à être complété. Le refus par le président du procédé écrit du 2 décembre 2020, n'a donc aucune incidence.

#### **4.**

**4.1** Les appelantes invoquent une violation de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210) faisant grief aux premiers juges d'avoir retenu une solidarité entre elles, au motif que les quatre sociétés, détenues et contrôlées par une seule personne, soit C.\_\_\_\_\_, ne formeraient en réalité qu'une seule entité. Les appelantes contestent que leur structure indépendante n'ait aucune véritable fonction et qu'elle n'existerait que pour leur permettre de se soustraire à leurs obligations, l'usage de plusieurs entités juridiquement distinctes étant selon elles parfaitement usuel pour des transactions immobilières. Selon les appelantes, il n'y aurait ni abus de droit manifeste ni attitude contradictoire de leur part. Les appelantes W.\_\_\_\_\_ Sàrl et Z.\_\_\_\_\_ SA n'assumeraient en définitive aucune responsabilité vis-à-vis des intimés.

#### **4.2**

**4.2.1** Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le principe de l'abus de droit permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au

regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 143 III 279 consid. 3.1 ; ATF 137 III 625 consid. 4.3 ; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Parmi d'autres cas, l'exercice d'un droit peut se révéler abusif si l'attitude de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues (ATF 133 III 61 consid. 4.1). L'interdiction de l'abus de droit manifeste s'impose également à celui qui entend se mettre au bénéfice d'une situation juridique sans pour autant être titulaire d'un droit (Chappuis, *in* Pichonnaz et al. [édit.], Commentaire romand, Code civil I, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2024, n. 28 ad art. 2 CC et réf. cit.).

**4.2.2** Le principe de l'abus de droit s'exprime notamment dans le cadre de la théorie du *Durchgriff*, ou principe de la transparence, selon lequel on ne peut pas s'en tenir sans réserve à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une personne morale appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale ; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe pas deux entités indépendantes, la personne morale étant un simple instrument dans la main de son auteur, qui, économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit admettre que, conformément à la réalité économique, il y a identité de personnes et que les rapports de droit liant l'une lient également l'autre ; ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la diversité des sujets constitue un abus de droit, notamment en détournant la loi, en violant un contrat ou en portant une atteinte illicite aux intérêts d'un tiers (ATF 144 III 541 consid. 8.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 3.2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, ce n'est pas l'indépendance de la personne morale qui est niée, mais bien sa légitimation active ou passive exclusive : la société concernée est légitimée ou obligée non pas à la place de l'autre, mais à ses côtés (ATF 137 III 550 consid. 2.3.1).

### **4.3**

**4.3.1** En l'espèce, les appelantes soutiennent que l'indépendance formelle des quatre sociétés a une véritable fonction, puisque celles-ci jouent des rôles différents en intervenant en qualité de venderesse de l'immeuble, d'entreprise générale chargée de la construction ou de société de courtage chargée de valoriser le bien immobilier et de trouver des acquéreurs.

**4.3.2** Comme l'ont relevé les premiers juges, l'appartement litigieux a fait l'objet de trois contrats, un premier contrat avec l'appelante W. \_\_\_\_\_ Sàrl, dans le cadre duquel des indications avaient été fournies dans une plaquette de vente établie par l'appelante Z. \_\_\_\_\_ SA, un deuxième contrat, de vente, avec l'appelante Y. \_\_\_\_\_ Sàrl et un troisième contrat, d'entreprise générale, avec l'appelante X. \_\_\_\_\_ Sàrl. Ces sociétés ont toutes leur siège à la même adresse et C. \_\_\_\_\_ peut toutes les représenter seul, par sa signature individuelle. Les quatre sociétés sont ainsi détenues et contrôlées par le susnommé. On doit effectivement considérer qu'elles ne forment en réalité qu'une seule entité. Les quatre sociétés ont d'ailleurs des buts qui se recoupent, en matière de courtage, de construction d'immeubles, de promotion et de mise en valeur d'immeubles, ce qui démontre - contrairement à ce que soutiennent les appelantes - que chaque société ne poursuit pas un objectif distinct des autres. C'est le lieu de relever que le contrat de réservation conclu par l'intimé et son fils mentionne « W. \_\_\_\_\_ Sàrl » comme société venderesse, alors que le contrat de vente a finalement été conclu avec l'appelante Y. \_\_\_\_\_ Sàrl. Les quatre sociétés ont participé ensemble, au travers du comportement de leur représentant commun, aux différents contrats litigieux. Cette situation était propre à créer une confusion dans l'esprit des intimés et à éveiller des attentes légitimes s'agissant du comportement adopté et des renseignements donnés par ces différentes sociétés dans le cadre des négociations portant sur la réservation, la construction et la vente de l'appartement litigieux. Les quatre sociétés apparaissaient comme les cocontractantes des intimés. Par conséquent, les appelantes doivent assumer solidairement les

obligations découlant des différents contrats conclus avec les intimés conformément à l'art. 143 al. 1 CO. Les appelantes X.\_\_\_\_\_ Sàrl et Y.\_\_\_\_\_ Sàrl ne sauraient se dissimuler derrière les appelantes W.\_\_\_\_\_ Sàrl et Z.\_\_\_\_\_ SA pour se dégager de leur responsabilité, notamment liée aux informations fournies par les précitées dans le cadre de la promotion de la propriété par étages.

Ainsi, l'indépendance formelle des quatre sociétés est invoquée abusivement par les appelantes, c'est-à-dire dans le but d'en tirer un avantage injustifié. Partant, le jugement querellé doit être confirmé en ce qu'il retient une solidarité entre les quatre sociétés appelantes.

## **5.**

**5.1** Les appelantes contestent l'existence d'un défaut relatif à la surface de l'appartement litigieux. Selon elles, les premiers juges ont considéré à tort que les indications contenues dans la plaquette de vente du 16 janvier 2015 les engageaient. En effet, selon les appelantes, ni le contrat de vente, ni le contrat d'entreprise, ni le descriptif de l'ouvrage, ni les plans signés par les intimés ne contiennent d'indications chiffrées concernant la surface habitable de l'appartement litigieux. Dès lors, aucune surface n'aurait été promise au titre de qualité. L'indication sur la plaquette de vente n'aurait aucune portée, en tant que ce document était non contractuel et ne respectait pas la forme authentique.

## **5.2**

**5.2.1** Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure. Lorsque ces conditions sont remplies, l'acheteur a le choix, en vertu de l'art. 205 al. 1 CO, entre exercer l'action rédhibitoire ou réclamer, par l'action en réduction du prix, une indemnité pour la moins-value. Sont l'objet de cette

garantie les qualités promises et les qualités attendues de la chose vendue (TF 4A\_499/2022 du 8 août 2023 consid. 4.1.1).

**5.2.2** Sont des qualités promises les qualités au sujet desquelles le vendeur donne des assurances à l'acheteur, expressément ou tacitement. Pour déterminer quelles sont ces qualités, en particulier si une indication de qualité doit être considérée comme une promesse, il faut procéder à l'interprétation du contrat selon les règles d'interprétation des manifestations de volonté, cas échéant selon le principe de la confiance (ATF 130 III 686 consid. 4.3 ; TF 4A\_499/2022 précité consid. 4.1.1.1 ; TF 4A\_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 5.1).

La notion de défaut déduite de l'art. 368 CO concernant le contrat d'entreprise est la même que dans le contrat de vente (ATF 100 II 30 consid. 2).

**5.2.3** Selon le Tribunal fédéral, les surfaces indiquées dans les plans utilisés lors des pourparlers contractuels précédant la conclusion du contrat de vente d'une part d'étages sont des qualités promises ; l'acheteur peut en principe s'y fier, sans avoir à vérifier leur exactitude avant de conclure le contrat (TF 4A\_499/2022, *loc. cit.* ; TF 4A\_417/2007 du 14 février 2008 consid. 4.3 s.).

Par ailleurs, la surface d'un appartement qui a ainsi été promise est présumée, selon l'expérience générale de la vie, avoir été décisive dans la décision de l'acheteur d'acheter, au prix convenu, la part d'étages (TF 4A\_499/2022, *loc. cit.* ; TF 4A\_417/2007 précité. consid. 5). Même si l'acheteur a visité l'appartement, l'indication inexacte de la surface est présumée avoir exercé une influence sur le prix qui a été convenu (TF 4A\_499/2022, *loc. cit.* ; TF 4A\_417/2007 précité consid. 6.3).

**5.2.4** Afin de déterminer si une indication de qualité par le vendeur doit être considérée comme une promesse, il convient de procéder à l'interprétation du contrat (ATF 109 II 24 consid. 4). En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est

soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 150 II 83 consid. 7.2 ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; ATF 123 III 35 consid. 2b). Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante, qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait. Si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance (ATF 150 II 83, *loc. cit.* ; ATF 144 III 9, *loc. cit.*). L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à la volonté ainsi exprimée (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 ; ATF 135 III 295 consid. 5.2 et réf. cit.).

### **5.3**

**5.3.1** En l'espèce, il faut déterminer si la surface de l'appartement était une qualité promise, par l'interprétation des contrats litigieux. Il convient à cet égard de retenir que les deux parties n'ont pas compris la volonté interne de l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, et de considérer qu'il y avait, par conséquent, désaccord latent. L'interprétation de la volonté objective des parties nécessite de déterminer le sens que les intimés et les appelantes pouvaient et devaient raisonnablement prêter à leurs déclarations de volonté respectives.

**5.3.2** Dans l'arrêt 4A\_535/2021 du 6 mai 2022 (consid. 5.1.4), le Tribunal fédéral a retenu que : « compte tenu du fait que les dimensions de l'appartement n'étaient pas mentionnées dans le contrat qui se bornait à renvoyer aux mentions du registre foncier, lequel ne contenait pas non plus d'information à ce sujet, la cour cantonale a considéré que seules les informations incluses dans la plaquette promotionnelle émise par les courtiers, ainsi que celles publiées dans les deux annonces internet émises par la venderesse elle-même, indiquaient que la surface habitable de l'appartement, était de 110 m<sup>2</sup>. Faute d'avoir pu établir la réelle et commune intention des parties, la cour cantonale a, à juste titre, procédé à l'interprétation objective des manifestations des volontés des parties compte tenu de l'ensemble des circonstances qui ont précédé ou accompagné l'échange de celles-ci. La cour cantonale en a conclu que l'intimée acquéresse était légitimée à comprendre que le bien était censé comporter une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> ».

**5.3.3** Le cas d'espèce doit être jugé de manière identique : les deux contrats litigieux ne mentionnent aucune surface, alors que la plaquette de vente, accompagnant le contrat de réservation, indiquait la surface habitable et celle du balcon. Faute d'indication dans les contrats d'entreprise et de vente, il faut tenir compte des circonstances précédant et entourant leur conclusion, en particulier celles relatives à la réservation du bien. La plaquette de vente du 16 janvier 2015 a été établie par l'appelante Z. \_\_\_\_\_ SA, qui, comme on l'a vu, constitue en réalité la même entité que les parties contractantes aux contrats de réservation, de vente et d'entreprise. Ces parties sont toutes des professionnelles de l'immobilier. Cette plaquette indique de manière claire les surfaces des différents lots de la promotion. Ces indications sont donc imputables aux appelantes.

Peu importe que la plaquette porte l'indication que le document n'est pas contractuel. Comme l'ont retenu les premiers juges, cette clause est de « pur style » et ne permet pas de remettre en cause les informations transmises aux potentiels acheteurs intéressés par la promotion. Le procédé qui consiste à fournir des informations sur des faits

objectifs et précis dans une plaquette de vente, tout en indiquant que celle-ci n'aurait aucune valeur contractuelle, est contradictoire et constitutif, en l'espèce, d'un abus de droit manifeste. Celui qui fournit de telles informations doit s'attendre à ce que leurs destinataires se fient à la description de la chose offerte. Il s'agit alors d'une qualité promise au sens de l'art. 197 al. 1 CO.

Il s'ensuit que les intimés étaient légitimés à comprendre que le logement comporterait une surface habitable d'environ 64 m<sup>2</sup> et une surface balcon/jardin d'environ 28,55 m<sup>2</sup>, comme cela figurait sur la plaquette de vente du 16 janvier 2015, ces informations n'ayant ensuite jamais été remises en question par les appelantes. Cette indication doit ainsi être considérée comme une qualité promise selon les règles de la bonne foi. Quant au caractère décisif de l'existence de cette promesse pour la décision d'acheter le bien, il a été rappelé ci-dessus que la surface d'un appartement qui a été promise est présumée, selon l'expérience générale de la vie, être décisive dans la décision d'acheter un bien et à un certain prix.

**5.3.4** Il découle de ce qui précède que l'appartement litigieux présentait un défaut en la forme de l'absence d'une qualité promise, laquelle avait décidé les intimés à conclure les contrats de vente et d'entreprise. Le jugement attaqué doit ainsi être confirmé en ce qu'il retient l'existence d'un défaut entraînant une moins-value de l'appartement.

## **6.**

**6.1** Les appelantes invoquent une violation de l'art. 199 CO, au motif que les premiers juges n'ont pas admis l'application des clauses d'exclusion de garantie contenues dans les contrats de vente et d'entreprise. Selon elles, ces clauses sont valables et les premiers juges ne pouvaient pas retenir que les appelantes avaient volontairement dissimulé le défaut, d'une part parce que ce moyen n'avait pas été soulevé par les intimés au regard des faits allégués dans la demande, d'autre part parce

que les conditions de l'art. 199 CO ne seraient de toute manière pas réalisées.

## **6.2**

**6.2.1** Aux termes de 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.

La « dissimulation frauduleuse » au sens de cette disposition couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle (TF 4A\_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2 et réf. cit.). Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi. La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait conduit l'acheteur à ne pas conclure le contrat, ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (ATF 132 II 161 consid. 4.1 ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1).

**6.2.2** Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci (ATF 131 III 145 consid. 8.1 ; TF 4A\_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2). Ceci présuppose que le vendeur ait une connaissance effective du défaut ; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (TF 4A\_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2 ; TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 et réf. cit.). 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 (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur (TF 4A 301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2).

**6.2.3** L'intention de tromper relève de la volonté interne et de la conscience, éléments qui ressortissent au domaine des faits (TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.4.1. ; TF 4C.59/1995 du 23 octobre 1995 consid. lb). La preuve de cet élément subjectif est difficile à rapporter dans la mesure où elle a trait au for intérieur. Selon les circonstances, le juge pourra se contenter de présomptions, d'indices et de règles d'expérience (TF 4A\_70/2011, *loc. cit.*).

**6.2.4** Une clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si l'entrepreneur a frauduleusement dissimulé au maître les défauts de l'ouvrage, l'art. 199 CO s'appliquant par analogie au contrat d'entreprise (Chaix, *in* Thévenoz/Werro [édit.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, n. 72 ad art. 368 CO et réf. cit.).

## **6.3**

**6.3.1** En l'espèce, les premiers juges ont retenu que, dès lors que les appelantes savaient, ou devaient savoir, que les surfaces mentionnées sur la plaquette de vente avaient été indiquées aux intimés, il leur appartenait de signaler à ceux-ci, conformément aux règles de la bonne foi, que les surfaces réelles ne correspondaient plus à la plaquette. Ce comportement dolosif rendait nulles et de nul effet les clauses d'exclusion de responsabilité, s'agissant d'un défaut frauduleusement dissimulé.

**6.3.2** Contrairement à ce que prétendent d'abord les appelantes, les premiers juges ne se sont pas fondés sur des faits non allégués en procédure pour écarter la validité des clauses d'exclusion de responsabilité. Il n'est pas contesté que la plaquette de vente du 16 janvier 2015 indiquait la surface habitable et la surface de balcon/terrasse.

Il n'est par ailleurs pas établi que la modification de surfaces aurait été portée à la connaissance des intimés. Les appelantes n'ont notamment pas apporté la preuve de la connaissance, par les intimés, du plan du lot [...] comportant les surfaces des pièces de l'appartement, que C. \_\_\_\_\_ avait transmis à l'architecte pour modifications (cf. pièces 111 à 114 du bordereau des appelantes du 2 décembre 2020). En revanche, ces pièces démontrent que les appelantes connaissaient précisément la surface de l'appartement litigieux. En tant qu'autrices de la plaquette de vente du 16 janvier 2015, elles savaient également que les surfaces ne correspondaient pas à la réalité. En ce sens, il faut retenir l'existence d'une dissimulation frauduleuse, en tant que la partie venderesse a tu un fait pourtant décisif dans la décision d'acquérir le bien à un certain prix. Comme le retient le Tribunal fédéral, le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet ou lorsqu'il s'agit d'un défaut auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci. Or, le plan détaillé de l'appartement, comprenant les surfaces de chaque pièce, existait avant la conclusion des contrats litigieux (cf. pièces 111 à 114), de sorte qu'il aurait été aisé pour les appelantes de joindre ce document aux contrats, plutôt que des plans sans mensurations. En outre, comme le relèvent les intimés dans leur réponse à l'appel, une diminution de surface par rapport à celle mentionnée dans la plaquette de vente paraissait peu plausible dans la mesure où le prix de l'appartement avait été augmenté par rapport à celui du contrat de réservation. Interrogé à ce propos par l'intimé, C. \_\_\_\_\_ a expliqué, dans un courriel du 20 juillet 2017 (cf. pièce 110 du bordereau des appelantes du 2 décembre 2020), que la différence de prix par rapport à janvier 2015 s'expliquait par des travaux en plus-values effectués par le propriétaire en lien avec la consolidation du terrain. Il n'est pas fait mention dans ce courriel d'autres changements par rapport à la situation présentée en 2015.

Les premiers juges ont donc retenu à raison que les appelantes avaient frauduleusement dissimulé la différence de surfaces aux intimés, rendant nulles les clauses d'exclusion de garantie. Le

jugement doit également être confirmé sur ce point. Il s'ensuit le rejet du grief et avec lui de l'appel.

## **7**

**7.1** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être entièrement rejeté et le jugement confirmé.

**7.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 62 al. 1 s. TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelantes, qui succombent solidairement entre elles (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les frais judiciaires seront compensés avec l'avance fournie par les appelantes (art. 111 al. 1 CPC).

**7.3** Vu l'issue du litige, les appelantes verseront aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 4'600 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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 2'000 fr. (deux mille francs), sont mis à la charge des appelantes X. \_\_\_\_\_ Sàrl, Y. \_\_\_\_\_ Sàrl, Z. \_\_\_\_\_ SA et W. \_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement entre elles.
- IV. Les appelantes X. \_\_\_\_\_ Sàrl, Y. \_\_\_\_\_ Sàrl, Z. \_\_\_\_\_ SA et W. \_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement entre elles, doivent verser aux intimés M. B. \_\_\_\_\_ et Mme B. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 4'600 fr. (quatre mille six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me John-David Burdet (pour X. \_\_\_\_\_ Sàrl, Y. \_\_\_\_\_ Sàrl, Z. \_\_\_\_\_ SA et W. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me Natasa Djurdjevac Heinzer (pour Mme B. \_\_\_\_\_ et M. B. \_\_\_\_\_),

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

- Monsieur le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

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).

Le greffier :