

COUR CIVILE

Audience de jugement du 9 février 2012

Présidence de M. MULLER, président

Juges : M. Bosshard et Mme Byrde

Greffière : Mme Schwab Eggs

Cause pendante entre :

A.W._____ et B.W._____,
D._____,
A.C._____ et B.C._____,
J._____

(Me L. Trivelli)

et

S._____ SA

(Me M.-O. Buffat)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère
:

En fait:

1. Fondée au mois de février 2002, la défenderesse S._____ SA a pour but la gestion et l'exploitation des locaux dont elle est propriétaire; C.G._____ est son unique administratrice et A.G._____ sa directrice. La défenderesse est domiciliée à Bulle, mais a pour adresse postale la rue [...] à Genève.

A.G._____ est également associée-gérante, pour une part de 19'000 fr. (sur un capital de 20'000 fr.) de la société N._____ SA, qui est domiciliée chez elle, rue L._____ à Genève. Cette société a pour but l'achat, la vente, la construction, l'exploitation et l'entretien de biens immobiliers, en Suisse notamment.

Est également domiciliée à la rue L._____ à Genève, la société I._____ SA, dont C.G._____ est administratrice avec signature individuelle et B.G._____ directeur avec signature individuelle. Ce dernier possède également une adresse privée à la rue L._____ à Genève.

2. Aux mois de juillet 1995 et mai 1999, deux inondations ont touché la région des R._____. La crue de l'année 1999 était importante. Le débordement a eu lieu sur la rive gauche, en aval du Pont [...] situé près de l'immeuble litigieux dont il sera question ci-dessous. En raison du débordement, la crue de 1999 était considérée comme exceptionnelle. Après cette inondation, des mesures d'urgence ont été prises par la commune d'E._____ le long du cours d'eau de la T._____, en particulier aux R._____. En parallèle, une étude des risques a été

entreprise afin de déterminer l'existence de terrains dangereux pour l'ensemble du bassin versant de la T._____.

L'expert en sinistre auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ci-après: ECA) pour cette région ne se souvient pas du débordement de la T._____, à part Lothar.

3. La défenderesse est propriétaire, depuis l'automne 1997, de deux surfaces commerciales, deux appartements et trois places de parc dans la résidence dite " [...]", sur le territoire de la commune d'E._____. Cette résidence se situe au centre des R._____, à un jet de pierre de l'immeuble litigieux dont il sera question ci-dessous.

Une enquête publique a été ouverte du 19 novembre au 8 décembre 1996 et un permis de construire délivré le 25 février 1997. La construction a donc commencé au mois de février 1998 et le permis d'habiter a été délivré le 25 janvier 2000.

Le promoteur de cette opération était la société [...] SA, domiciliée à la rue [...] à Genève et dont l'administrateur était B.G._____. L'adresse de l'architecte de cette promotion était l'I._____ SA (ci-après: l'I._____ SA), rue [...] à Genève.

4. Au mois de décembre 1999, le Conseil d'Etat a déposé devant le Grand Conseil un exposé des motifs et deux projets de décrets pour divers travaux urgents visant à assurer la sécurité et/ou la revitalisation de divers cours d'eau, avec notamment un budget de 1'000'000 fr. pour la [...] en aval du Pont [...], dite somme ne représentant qu'un solde après travaux urgents déjà entrepris en relation avec le pont situé directement à côté de la Résidence K._____. Le Grand Conseil a voté le crédit sollicité le 14 décembre 1999. Par arrêté du 23 octobre 2000, le Conseil d'Etat a constitué l'Entreprise de correction fluviale de la T._____ aux R._____,

avec pour but d'aménager et de sécuriser la T. _____ dans le secteur du Pont [...].

5. Le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 9 janvier 2001 de la commune d'E. _____ ne mentionne pas l'existence d'une zone à risque inondable ni des précautions particulières à prendre. Aucune mention particulière ne figure non plus sur le plan des zones établi le 29 mai 1981, ni sur le plan partiel d'affectation du 17 mai 1988.

6. L'acte de vente conditionnelle du 12 mars 2001, par lequel la défenderesse a acquis les parcelles n^{os} 2230 et 2231 de la commune d'E. _____ d' [...], ne mentionne aucune restriction quelconque ni n'indique l'existence d'une zone inondable ou de protection de la T. _____.

La commune d'E. _____ n'a jamais remis en question, ni en 1999 ni plus tard, la constructibilité de ces parcelles.

7. Par lettre du 18 avril 2001, le bureau technique de la commune d'E. _____ a demandé à l'I. _____ SA un exemplaire supplémentaire des plans 01 à 12 en relation avec le projet de construction d'une résidence sur les parcelles n^{os} 2230 et 2231 du cadastre de la commune d'E. _____. Ce courrier ne mentionne aucune objection de principe quant aux projets de construction qui lui étaient soumis.

Le 1^{er} mai 2001, l'I. _____ SA a transmis ces plans avec quelques explications complémentaires.

Le 8 juin 2001, la Municipalité E. _____ (ci-après : la Municipalité) a notamment écrit ce qui suit à l'I. _____ SA :

"(...)

En conséquence et, pour que nous puissions nous prononcer définitivement quant au volume et à l'impact admissible, il est nécessaire que vous nous présentiez un nouveau dossier de faisabilité tenant compte de ce qui suit :

- Inscrire le bâtiment dans le périmètre d'évolution des constructions (angle sud-est du chalet A).
- Tenir compte des articles 61 et 64 modifiés de notre RPE, dont nous vous transmettons une copie.
- Diminuer la hauteur du faîte, pour quelle soit proche de celle autorisée en zone de chalets (10 m 50).
- Créer un passage pour piétons de 1 m 50 de large, en bordure de la chaussée.

D'autre part, pour établir le dossier définitif, il faudra tenir compte des éléments suivants :

- Epuisement des eaux superficielles par pompage pour éviter un reflux lors de la montée des eaux de la T._____. Précaution recommandée par l'ingénieur responsable des travaux de réfection des berges de la rivière.
- Elargissement et surélévation du pont sur la T._____ et, réalisation d'une digue de protection contre les crues du cours d'eau (les plans d'ingénieur vous seront transmis dès que possible).
- Réalisation d'un abri PCi unique dans le bâtiment "3^{ème} étape" (...).
- Le nombre de places de parc, à réaliser dans le garage souterrain, se détermine comme suit :
 - appartement de 3 pièces = 2 places
 - appartement de 2 pièces = 1 place
 - appartement de 1 pièce = 1 place.
- Le nombre de places de parc pour les commerces, prévues le long de la route du [...] et perpendiculairement à celle-ci, est au minimum de 15.

Il y aura également lieu de prévoir la pose de gabarits, matérialisant les angles et les toitures des 3 chalets, mis en place durant l'enquête publique.

(...)"

Par lettre du 17 juillet 2001, la Municipalité a remis à l'I._____ SA les profils en travers n^{os} 79 à 83 et 100 à 107, ainsi que le plan de situation, à l'échelle 1:500 comprenant les parcelles n^{os} 2230 et 2231. Par courrier du 14 août 2001, la Municipalité s'est notamment étonnée de ne pas avoir reçu un dossier de faisabilité tenant compte des exigences de son précédent courrier, ainsi que des plans de la future digue le long de la T._____ et de la surélévation du pont.

Le 31 août 2001, la Municipalité a écrit à l'I. _____ SA pour confirmer notamment que l'emprise de la digue pourrait provoquer un manque de places de parc en surface et que les niveaux du rez-de-chaussée devraient tenir compte du futur profil le long de la route.

Le plan de situation n° 30, modifié le 18 juillet 2001, a été transmis à B.G. _____ afin de lui permettre d'identifier la position de la digue au travers de son bâtiment.

Le permis de construire a été sollicité par l'I. _____ SA. Les plans mis à l'enquête ont été signés par un architecte dûment agréé de cette société. L'enquête publique pour la construction de la Résidence K. _____ a été ouvert du 23 octobre au 12 novembre 2001. Une enquête publique complémentaire a eu lieu du 30 novembre au 12 décembre 2001.

Le permis de construire a été délivré le 27 décembre 2001. S'agissant des "autorisations spéciales cantonales ou fédérales accordées", le permis renvoie, notamment pour ce qui est du Service des eaux, aux feuilles annexes. Au permis de construire était notamment jointe la synthèse de la Centrale des autorisations cantonales (CAMAC) du 5 décembre 2001. Il en résulte que le Service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA) a délivré l'autorisation spéciale requise aux conditions impératives ci-dessous :

"Le SESA autorise la construction projetée. Toutefois, les aménagements extérieurs éventuels ne toucheront en aucun cas à la berge. Le propriétaire est seul responsable, à l'entière décharge de l'Etat de Vaud, des dégâts éventuels dont le cours d'eau serait l'objet ou la cause. Ce projet situé en bordure de la T. _____ qui fait actuellement l'objet d'une étude de correction doit impérativement donner lieu à une séance de coordination avec le SESA et son mandataire avant que l'autorité communale ne délivre son autorisation. L'auteur prendra contactera (sic) M. [...] tél. 021/ [...] pour fixer la séance."

Dans un document du 6 décembre 2001 constituant une synthèse du dossier en relation avec le changement de l'emplacement de

l'accès véhicules au garage souterrain, la CAMAC n'a formulé aucune objection.

Le 4 mars 2002, le bureau technique de la commune d'E._____ a écrit à l'I._____ SA que les travaux d'urgence de sécurisation des berges étaient terminés et que le projet tendant à sécuriser les ouvrages et les bâtiments avait été établi. Dans le cadre de l'enquête, un projet d'expropriation a été établi par le bureau technique.

8. Le 22 avril 2002, la défenderesse a réuni divers biens-fonds et constitué sur la nouvelle parcelle n° 2230 la copropriété par étages Résidence K._____. L'acte constitutif mentionne notamment la cession d'une bande de terrain de neuf mètres en bordure de la T._____ sur toute la limite sud de la parcelle en vue de la construction d'une digue et de l'aménagement de trottoirs.

Les travaux de construction de la Résidence K._____ se sont déroulés en 2002 et 2003.

La défenderesse a ensuite vendu les lots de la copropriété, le mandat d'administration étant assumé par A.G._____.

9. Il résulte en particulier ce qui suit du rapport d'une Commission du Grand Conseil du 12 août 2002 :

"On apprend que les autorités locales ainsi que les privés touchés par les travaux, les services cantonaux, la Confédération (Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage, ou OFEFP via l'Office fédéral des eaux et de la géologie ou OFEG), et les diverses associations (WWF, Pro Natura, SVPR, Pro Castor) ont toutes et tous approuvé le projet".

Au mois de septembre 2002, le Conseil d'Etat a soumis au Grand Conseil un exposé des motifs et un projet de décret, accordant une deuxième tranche de crédit de 1'609'500 fr. en faveur de l'Entreprise de correction fluviale de la T._____ aux R._____. Le "bref exposé du

problème" mentionne notamment "les débordements chroniques au droit du pont [...] et du pont [...]".

Le Grand Conseil a voté le crédit sollicité le 10 septembre 2002.

Du 13 septembre au 14 octobre 2002, avec publication dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud du 13 septembre 2002, le SESA a soumis à l'enquête publique, sur le territoire de la commune d'E._____, notamment la réfection du Pont [...] et la réfection des berges et du lit de la T._____ à travers le village des R._____.

Ni la défenderesse, ni A.G._____, ni B.G._____, ni l'I._____ SA ne se sont manifestés lors de cette la mise à l'enquête, que ce soit par une opposition ou une observation.

10. En 2002-2003, les inondations de 1999 étaient connues des habitants de la commune d'E._____, mais pas toujours des vacanciers.

11. a) aa) Le demandeur J._____ s'est intéressé à la Résidence K._____ à partir du mois de novembre 2002. Le projet d'acte de vente à terme notarié a été établi au mois janvier 2003 et adressé à A.G._____, de la société N._____ SA.

Par acte authentique du 19 février 2003 intitulé "vente conditionnelle et à terme", le demandeur J._____ a acquis de la défenderesse, dans la PPE Résidence K._____, aux R._____, un appartement au rez-de-chaussée d'une part, et deux places de parc intérieures d'autre part, pour le prix de 480'000 francs.

L'appartement du demandeur a été terminé au mois de septembre 2003.

ab) Le 5 février 2003, un dossier en vue de l'achat d'un appartement à la Résidence K._____ a été adressé au demandeur D._____.

Par acte authentique du 25 février 2003 intitulé "vente conditionnelle et à terme", le demandeur D._____ a acquis de la défenderesse, dans la PPE Résidence K._____, aux R._____, un appartement au rez-de-chaussée d'une part, une cave et une place de parc intérieure d'autre part, pour le prix de 330'000 francs.

ac) Par acte authentique du 1^{er} mai 2003 intitulé "vente conditionnelle et à terme", les demandeurs A.C._____ et B.C._____ ont acquis de la défenderesse, dans la PPE Résidence K._____, aux R._____, un appartement au rez-de-chaussée d'une part, et une place de parc intérieure d'autre part, pour le prix de 295'000 francs.

b) Ces trois actes, ainsi que celui dont il est question ci-dessous, comportent tous la mention du fait qu'une bande de terrain d'une largeur d'environ neuf mètres en bordure de la T._____ devrait être cédée par les propriétaires à l'Etat de Vaud, en vue de la construction d'une digue. Pour le reste, il n'est pas établi que, lors des négociations ou des ventes, la défenderesse aurait informé spécifiquement les demandeurs de l'existence d'une enquête publique concernant la sécurisation de la T._____. Il n'est pas non plus établi qu'elle aurait attiré leur attention sur les risques de crue de la rivière. Véronique Ansermoz, la notaire ayant instrumenté les ventes, ne se souvient en particulier pas si les demandeurs lui ont posé des questions sur la situation de l'immeuble.

Dans les actes de vente, la défenderesse a fait introduire une clause d'élection de domicile attributive de for au greffe du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, "pour tout ce qui concerne l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du contrat".

En hiver et au printemps 2003, les appartements de la Résidence K._____ étaient en cours de construction ou en voie de finition. En fonction de l'avancement des travaux, les acquéreurs ont pu demander des modifications des finitions.

12. Une nouvelle enquête publique dite complémentaire portant sur les modifications du projet d'aménagement et de réfection des berges de la T._____ et des ponts, mais annulant et remplaçant purement et simplement l'enquête publique précédente, a été ouverte par le SESA du 18 juillet au 18 août 2003, avec publication dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud du 18 juillet 2003. Un document sur lequel figurait la modification du modelage de la berge [réd.: on y constate que la digue s'élève le long de la parcelle voisine de celle de la copropriété] a été déposé dans le cadre de cette enquête.

Ni la défenderesse, ni A.G._____, ni B.G._____, ni l'I._____ SA ne se sont manifestés lors de la mise à l'enquête, que ce soit par une opposition ou une observation. Les demandeurs n'ont pas non plus fait opposition à ce projet.

13. a) Avant l'acquisition d'un appartement, les demandeurs A.W._____ et B.W._____ se rendaient souvent dans la région.

Par acte authentique du 17 octobre 2003, les demandeurs A.W._____ et B.W._____ ont acquis de la défenderesse, dans la PPE Résidence K._____, aux R._____, un appartement au rez-de-chaussée d'une part, une cave et une place de parc intérieure d'autre part, pour le prix _____ de 220'000 francs. L'acte de transfert de la propriété de ces lots aux demandeurs a été signé le même jour. Le transfert de propriété a été inscrit _____ au _____ Registre _____ foncier _____ le 20 octobre 2003.

Dans cet acte de vente la défenderesse a signé une clause d'élection de domicile attributive de for au greffe du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, "pour tout ce qui concerne l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du contrat".

Lorsque les demandeurs se sont intéressés à l'achat de leur appartement, avec une place de parc intérieure, A.W._____ marchait avec des béquilles et se déplaçait très difficilement. Il était précisé dans l'acte de vente que la place de parc n'était pas utilisable au jour de la vente.

La place de parc des demandeurs est la place n° 7. Ceux-ci se plaignant notamment de son étroitesse, l'administratrice a mis à leur disposition l'usage de la place n° 29.

b) L'acte de transfert de la propriété des lots de la Résidence K._____ ayant fait l'objet de la vente conditionnelle et à terme du 19 février 2003 au demandeur J._____ a été établi le 13 novembre 2003. Le transfert de propriété a été inscrit au Registre foncier le lendemain.

L'acte de transfert de la propriété des lots de la Résidence K._____ ayant fait l'objet de la vente conditionnelle et à terme du 1^{er} mai 2003 aux demandeurs A.C._____ et B.C._____ a été signé le 14 novembre 2003. Le transfert de propriété a été inscrit au Registre foncier le même jour.

L'acte de transfert de la propriété des lots de la Résidence K._____ ayant fait l'objet de la vente conditionnelle et à terme du 25 février 2003 au demandeur D._____ a été établi le 1^{er} décembre 2003. Le transfert de propriété a été inscrit au Registre foncier le 3 décembre 2003.

14. Le 27 novembre 2003, l'ECA a inspecté les bâtiments de la Résidence K._____. Dans son courrier du 5 avril 2004 concernant la

conformité du bâtiment adressé à la Municipalité de la commune d'E._____, l'ECA n'a pas signalé de risque d'inondation éventuel; il n'a toutefois pas exclu un tel risque de la police d'assurances. A cette occasion, l'ECA a exigé la mise en conformité de certains éléments techniques.

15. A la suite du recours d'un tiers dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire du 18 juillet 2003, le permis de construire n'a été délivré qu'à la fin de l'automne 2004.

16. Le 26 avril 2005, une convention a été signée entre la Résidence K._____ et l'Etat de Vaud par l'Entreprise de correction fluviale de la T._____ en vue de la cession de surfaces par la première en contrepartie du maintien d'ouvrages de protection contre les crues.

17. Le 26 avril 2005, A.G._____, agissant pour la propriété par étages, a souscrit auprès de l'ECA une assurance facultative "Côté cour, Côté jardin" qui couvrait notamment les ouvrages extérieurs et les frais de déblaiement.

18. **a)** Dans la soirée du 24 juin 2005, un violent orage a entraîné le débordement de la T._____. Une inondation a ainsi eu lieu aux R._____, ravageant les rues du village, ainsi que notamment le sous-sol et les appartements du rez-de-chaussée de la Résidence K._____. Selon le quotidien "24Heures", les appartements sis au rez-de-chaussée de la Résidence K._____ ont été "envahis par près d'un mètre de boue en moyenne", ce dont attestent des photographies produites dans le cadre de la procédure. De la boue a de même afflué dans le sous-sol.

Des événements de cette ampleur surviennent tous les cinquante ou cent ans. Toutefois, lors de la crue de 1999, un bout de berge avait été arraché.

Les demandeurs allèguent que leur immeuble a acquis une mauvaise réputation. Si certains témoins évoquent des plaisanteries à ce sujet, tous infirment cette affirmation; elle n'est donc pas établie.

b) Dans une lettre du 17 août 2005 adressée à l'I. _____ SA, le bureau d'ingénieurs [...] a constaté que le radier avait subi une très grande sous-pression due à une forte montée de la nappe phréatique, ce qui avait provoqué "un très léger soulèvement du radier dans les camps (entre les piliers et les noyaux centraux)"; Il ajoute toutefois que "ces soulèvements n'ont apparemment pas provoqué de dégâts".

Par lettre du 29 août 2005, l'I. _____ SA a adressé à l'ECA des devis d'entreprises pour la réfection des appartements et des aménagements extérieurs. Le 1^{er} septembre 2005, l'ECA a donné son accord pour l'adjudication de travaux selon devis pour un montant total de 1'490'876 fr. 05. L'ECA s'est renseignée afin de savoir si la défenderesse ou un copropriétaire de la Résidence K. _____ avait formé opposition au projet de digue.

Le 7 septembre 2005, A.G. _____, administratrice a écrit ce qui suit aux copropriétaires de la Résidence K. _____ :

"1. Pour le bâtiment

- Mon époux a reçu l'accord de l'ECA, le 1^{er} septembre 2005, pour débiter les travaux. Les frais, pour la remise en état du bâtiment et la reconstruction des appartements du rez-de-chaussée, se chiffrent à Frs 1'500'000.—.
- (...)
- Le radier a subi une très grande sous-pression due à une forte montée de la nappe phréatique. Ces sous-pressions ont provoqué un très léger soulèvement du radier et de l'humidité a été constatée dans les pieds de parois de la chaufferie. (...).
- L'expertise faite pour les plâtres intérieurs montre que tous les galandages en Alba doivent être démolis et reconstruits et les crépis des murs porteurs doivent être grattés et enlevés.
- (...)

- Selon le degré d'humidité, les carrelages dans les entrées ainsi que sur les marches d'escaliers menant au sous-sol doivent être changés.
- Selon le degré d'humidité, les portes d'entrées intérieures et de services (sic) vont être changées.
- (...)
- Les ascenseurs doivent être changés.
- (...)

Compte tenu de ce qui précède, vous comprendrez que les travaux vont durer assez longtemps et que vous risquez, cet hiver, d'être ennuyés par le bruit.
(...)"

Dans une lettre du 10 octobre 2005, le bureau d'ingénieurs [...] a confirmé "des légers soulèvements locaux du radier, sans dégâts apparents"; il constate qu'il n'y a "aucun autre dégât" et que "les assèchements ont eu lieu et aucune trace d'humidité n'est apparente, y compris dans la chaufferie".

Par courriel du 14 octobre 2005, l'ECA a confirmé que le traitement du dossier allait se faire dans les prochains jours.

Par lettre du 19 octobre 2005, une entreprise a menacé l'I. _____ SA de cesser ses travaux si elle ne recevait pas les acomptes demandés dans un délai de dix jours.

Par télécopie du 25 octobre 2005, l'ECA a expliqué que les indemnités seraient versées directement au preneur d'assurance et qu'il appartenait à celui-ci d'honorer les factures des entreprises mandatées; compte tenu de la requête de la défenderesse, des acomptes lui seraient toutefois versés. Le même jour, une entreprise a informé l'I. _____ SA qu'elle reprendrait les travaux dès la réception des acomptes. Le 23 novembre 2005, l'I. _____ SA a écrit à l'ECA afin de se plaindre du non versement des acomptes.

Il n'est pas établi que les travaux de réfection auraient coûté aux copropriétaires.

L'ECA ne dédommage les pertes locatives qu'à hauteur de 5 % de l'indemnité allouée. Tel n'est toutefois pas le cas pour les résidences secondaires occupées par des suisses ou des étrangers, hormis en cas de location à un tiers.

c) Tant avant qu'après l'inondation, les demandeurs A.W._____ et B.W._____ sont allés très souvent dans leur appartement, presque tous les week-ends d'hiver et quelques week-ends en été, ainsi que pendant les vacances d'hiver. De même, les demandeurs A.C._____ et B.C._____ se sont rendus dans leur appartement chaque semaine durant la saison de ski et une fois par mois ou par deux mois en été. A partir de l'année 2008 environ, ils y sont allés moins fréquemment.

Depuis l'acquisition de son appartement, le demandeur D._____, qui est à environ 3h15 de route des R._____, s'y rend fréquemment durant les vacances de Noël, de Pâques et d'été ainsi que durant certains week-ends. Le demandeur allègue qu'il envisageait de louer son appartement, dès l'hiver 2005/2006, pour les périodes où il ne l'occupait pas personnellement. Sur les trois témoins entendus, un seul d'entre eux a confirmé cet allégué; il s'agit d'un ami du demandeur. Cet allégué n'est toutefois pas tenu pour prouvé dans la mesure où il aurait suffi au demandeur d'établir qu'il avait entrepris des démarches en vue d'une location ou même qu'il a loué son appartement par la suite.

Le demandeur J._____ ainsi que ses enfants majeurs se rendent aux R._____ durant les vacances d'hiver, ainsi que l'été.

19. Au mois de décembre 2005 au moins, les travaux de confinement de la Résidence K._____ étaient terminés.

20. Par lettre du 13 décembre 2005 adressée au conseil des demandeurs, Me Véronique Ansermoz, notaire, l'a informé que, lors de la signature des actes de vente, les document suivants avaient "été

présentés" aux demandeurs A.W._____ et B.W._____, A.C._____ et B.C._____ et J._____ : l'ensemble des plans de la propriété par étages, une copie de l'acte constitutif de la propriété par étages et l'ensemble des servitudes et plans d'exercice. Il n'est dès lors pas établi qu'elle les leur aurait lus.

Par courrier du 7 février 2006 adressé au conseil des demandeurs, Me Véronique Ansermoz a précisé que la digue le long de la T._____ et le chemin pour piétons le long de la route avaient été mentionnés sur un plan de masse déposé au Registre foncier à l'appui de l'acte constitutif de la propriété par étages.

21. Par lettre du 13 juin 2006, la défenderesse a renoncé à se prévaloir de la prescription jusqu'au 30 juin 2007.

22. Au mois de décembre 2006, les demandeurs A.W._____ et B.W._____ ont constaté que la place de parc n° 29, qui avait été mise à leur disposition par l'administratrice, était occupée par un autre véhicule. Ils n'ont pas pu obtenir un échange de place de parc.

23. Par lettre du 7 juin 2007, la défenderesse a renoncé à se prévaloir de la prescription jusqu'au 30 juin 2008.

Le 23 juin 2008, la défenderesse a renoncé à se prévaloir de la prescription jusqu'au 30 juin 2009.

24. Le conseil des demandeurs a établi deux décomptes d'honoraires et débours qui s'élèvent respectivement à 9'468 fr. 80 et 3'335 fr. 60, soit un total de 12'804 fr. 40 au 20 septembre 2007. Les quatre familles de demandeurs ont chacune supporté un quart de la provision sur honoraires.

25. Au jour du dépôt de la réplique, le 2 juin 2009, la défenderesse était encore propriétaire, dans le parking souterrain de l'immeuble en cause, des places de parc intérieures n^{os} 8, 22, 28, 29, 38 et 39.

26. En cours d'instruction, une expertise a été confiée à Régis Courdesse, ingénieur EPFL/SIA et géomètre breveté. Celui-ci s'est adjoint un sous-expert immobilier en la personne de Maurice Klunge. L'expert a déposé un rapport le 14 juillet 2010 et un rapport complémentaire le 11 avril 2011. Il en résulte en substance ce qui suit :

a) aa) S'agissant du projet de réfection des digues, l'expert compare le projet définitif du 17 juillet 2001 et celui du 15 juillet 2002 qui a été mis à l'enquête publique du 13 septembre au 14 octobre 2002. Sur le plan du 17 juillet 2001, il relève que la digue projetée se trouve sur la parcelle n^o 2230 [réd.: parcelle de la défenderesse], le long de la T._____; il n'y a pas de digue parallèle au bâtiment du côté sud-est. La digue projetée est parallèle à la rivière uniquement jusqu'au profil 73 où elle s'arrête en revenant à l'intérieur des terres. Sur le plan du 15 juillet 2002, l'expert constate que la position de la digue sur la parcelle n^o 2230 est la même qu'en 2001. En revanche, dès l'arrivée sur la parcelle n^o 2233, la digue longe la limite entre les parcelles n^{os} 2232 et 2233.

L'expert confirme que, le 4 mars 2002, la commune d'E._____ a présenté un projet de digue, avec projet de cession en faveur de l'Etat de Vaud d'une bande de terrain de 330 m² le long de la T._____ et cession d'un trottoir pour 80 m² / 18 m².

L'expert note que le plan du 11 juin 2003, qui a été mis à l'enquête complémentaire du 18 juillet au 23 août 2003, n'a pas annulé le projet du 15 juillet 2002, mais indiquait les modifications nécessitées par les réponses aux oppositions au projet de 2002. Pour la parcelle n^o 2230, il s'agissait d'une "modification du modelage de la digue" le long des

parcelles n^{os} 2232 et 2233. Tout comme le projet définitif du 15 juillet 2002, celui du 11 juin 2003 montrait la position de la future digue le long de la T._____ sur la parcelle n° 2230 et ensuite devant la propriété de la défenderesse, soit au sud-est, le long de la limite entre les parcelles n^{os} 2232 et 2233.

Le plan-masse du 24 juillet 2001 établi par l'I._____ SA montre la position de la digue le long de la T._____. Le plan mis à l'enquête publique du 23 octobre au 12 novembre 2001 indique également la digue le long de la T._____. La digue parallèle à la construction projetée n'y figure toutefois pas car elle se situait sur une parcelle n'appartenant pas à la propriétaire qui a vendu le terrain à la défenderesse. En outre, selon l'expert, ce plan ne peut pas montrer le retour de la digue vers le nord, car ce projet de retour de digue n'est intervenu qu'en 2002. L'expert confirme encore que le plan-masse n'indique pas la hauteur de la digue. Il relève toutefois que ce plan montre les profils en travers qui se rapportent au projet définitif du 17 juillet 2001 et à son profil en long. Le plan du 15 juillet 2002 indique que la hauteur de la digue est de + 1 mètre par rapport au terrain naturel, tandis que, sur le plan du 11 juin 2003, elle est portée à 1 mètre 20 le long de la T._____.

Selon l'expert, les différents projets définitifs des 17 juillet 2001 (transmis à l'I._____ SA), 15 juillet 2002 (enquête publique) et 11 juin 2003 (enquête complémentaire) étaient connus et publiés.

ab) L'expert constate que la défenderesse n'a fait aucune opposition aux projets présentés par l'Etat de Vaud et l'entreprise de correction fluviale.

L'expert confirme que, si les travaux ont été retardés durant près de deux ans, c'est en raison de l'opposition d'autres voisins. Le recours du 22 mars 2004 au Tribunal administratif de l'exploitant et du propriétaire de la parcelle n° 2233 a en particulier retardé le projet. Des discussions transactionnelles ayant abouti, les recourants ont retiré leur recours le 26 novembre 2004. Les travaux n'ont finalement débuté

qu'après l'inondation catastrophique du 24 juin 2005. Le plan des travaux exécutés fait état d'une première date le 19 octobre 2005, le plan ayant été finalisé le 6 décembre 2005.

Selon l'expert, les événements pluviométriques étant aléatoires, le risque d'inondation pouvait être potentiellement présent durant ce laps de temps.

ac) Après l'inondation du 24 juin 2005, une digue d'environ un mètre de haut a été construite à moins de vingt mètres de la façade de la Résidence K._____. Dans son expertise complémentaire, l'expert revient sur la hauteur de la digue et constate des différences de niveau entre les plans du projet définitif de digue établi en 2001 et celui des travaux exécutés. Devant l'appartement du demandeur J._____, le remblai est de 1 mètre 70, tandis qu'il est de 1 mètre 80 devant l'appartement du demandeur D._____. Il y a donc eu plus de remblai que prévu sur le plan de 2003, environ 60 centimètres de plus.

Dans son expertise principale, l'expert relève qu'une surface de gazon ainsi qu'une terrasse sont aménagées entre le bâtiment et la digue. De cette terrasse, il constate que la magnifique vue sur le massif des R._____ est totalement préservée. En revanche, une fois à l'intérieur des appartements [réd.: ceux des demandeurs D._____ et J._____], la vue est bouchée, non par la digue mais par le balcon de l'étage du dessus. L'expert relève toutefois qu'on ne jouit plus du dégagement sur la parcelle voisine, un pré qui prolongeait la surface de gazon privative. Il se demande si cette digue ne préserve pas au contraire la terrasse et la surface de gazon du regard des voisins. Enfin, l'expert remarque que le voisin pourrait planter une haie de deux mètres en limite de propriété, obstruant ainsi également le dégagement.

Dans le complément d'expertise, l'expert estime que la hauteur exacte de la digue n'a pas d'importance; ce qui importe, c'est de comparer le dégagement dont bénéficiait chaque appartement avant la construction de la digue au dégagement actuel. L'expert maintient que,

quelle que soit la hauteur de la digue, la vue sur les sommets environnants et le glacier est préservée. Cependant, il nuance son appréciation, en ce sens qu'il admet avoir sous-estimé l'avantage d'avoir un dégagement sur le pré avoisinant et le fond de la vallée. Alors qu'il avait admis dans un premier temps une moins-value de 2 % de la valeur des appartement, il retient désormais une dépréciation de 5 % par rapport au prix d'achat, soit 16'500 fr. pour l'appartement du demandeur D. _____ et 24'000 fr. pour l'appartement du demandeur J. _____.

b) L'expert relève que la parcelle n° 2230 se situe dans le plan partiel d'affectation du 9 novembre 1988 " [...]". Ce plan n'indique aucune zone rouge, ni aucune zone de protection particulière. La parcelle était donc parfaitement constructible. L'expert précise que la notion de zone rouge est liée aux cartes de dangers naturels (CDN) à établir par le Canton de Vaud et qu'à l'époque de la mise à l'enquête du projet de chalets sur la parcelle n° 2230, les CDN n'étaient pas encore faites. L'expert cite toutefois un extrait de la synthèse de la CAMAC du 5 décembre 2001, accompagnant le permis de construire du 27 décembre 2001 et dont il est question ci-dessus. En outre, l'expert relève que l'inondation de 1999 permettait de supposer que les terrains le long de la T. _____ devaient faire l'objet de protection particulière.

La lettre du 12 décembre 2005 de l'entreprise de correction fluviale de la T. _____, p.a. SESA, indique que l'immeuble de la copropriété était situé en zone rouge des dangers. L'expert constate toutefois que la digue construite le long de la T. _____ avec un retour parallèlement à la propriété par étages a permis de sortir cette parcelle des zones de dangers élevés (zone rouge) et moyens (zone bleue). Par défaut, il considère dès lors que la parcelle est manifestement maintenue en zone de dangers faibles (zone jaune).

c) Le permis de construire est conforme aux plans initiaux de la digue prévue dès les plans de 2001 sur la parcelle n° 2230 ainsi qu'aux exigences des services de l'Etat et de la commune.

A part quelques points discutés avec l'ECA concernant la séparation entre les caves et le parking, les travaux réalisés sont conformes au permis de construire. Le permis d'habiter a été délivré à la défenderesse par la Municipalité d'E._____. Sur la base de constatations sommaires sur place et des pièces produites, l'expert confirme que le promoteur a respecté toutes les exigences de l'ECA. Il relève d'ailleurs qu'un permis d'habiter n'est en principe délivré que lorsque toutes les prescriptions de sécurité ont été respectées.

d) da) L'expert confirme qu'après l'inondation du 24 juin 2005, les appartements objets de la présente procédure étaient inutilisables; il a pratiquement fallu les reconstruire *ex nihilo*. Les ascenseurs ont notamment dû être changés, de même que de nombreuses portes, la plupart des carrelages, etc. De même, toutes les installations électriques et sanitaires des appartements du rez-de-chaussée ont dû être complètement refaites.

S'agissant de la surélévation du radier, l'expert se réfère aux lettres des 17 août et 10 octobre 2005 du bureau d'ingénieur [...] dont il est question ci-dessus. L'expert mentionne également le "rapport de visite sur chantier le 14 septembre 2006" établi par [...], de l'entreprise [...] SA, qui constate qu'effectivement il y a un phénomène d'humidité durable, essentiellement le long des murs enterrés du pourtour (côté rivière) et que cette humidité remonte sur soixante centimètres depuis le radier. En conséquent, [...] recommande "la construction d'une barrière pare-vapeur de protection sur les zones concernées (sols et murs)". L'expert considère par contre que rien ne permet d'affirmer qu'il y a de l'humidité durable dans "certaines installations électriques", comme l'allèguent les demandeurs.

L'expert admet une dépréciation des appartements de l'ordre de 10 % en raison des inondations, qui ont entraîné une "mauvaise réputation" de la Résidence K._____. Par conséquent, on peut retenir les chiffres articulés par les demandeurs, soit :

- 22'000 fr. pour l'appartement d'A.W._____ et B.W._____;

- 33'000 fr. pour l'appartement de D._____;
- 29'500 fr. pour l'appartement de A.C._____ et B.C._____;
- 48'000 fr. pour l'appartement de J._____.

db) L'expert note que ce n'est que le 25 octobre 2005 que l'ECA a confirmé qu'il acceptait les travaux prévus, un tel délai de réponse étant usuel. Ce n'est donc qu'au début du mois de novembre 2005 que les travaux ont pu commencer. Compte tenu des fêtes de fin d'année, c'est en février 2006 que les travaux pouvaient être terminés au plus tôt. Ceux-ci s'étant achevés à la mi-mars, il n'y a donc pas eu de retard significatif.

Par lettre du 5 septembre 2005, le demandeur A.C._____ a demandé neuf modifications de son appartement. Selon l'expert, même si tous les choix de revêtement n'étaient pas déterminés, ces souhaits ne doivent pas avoir retardé les travaux.

dc) L'expert confirme que, pendant de nombreux mois, les demandeurs n'ont plus pu utiliser leur appartement sis aux R._____. L'inondation du 24 juin 2005 ayant en particulier ravagé les appartements du rez-de-chaussée de la Résidence K._____, la remise en état des lieux a nécessité plusieurs mois de travaux.

Les demandeurs allèguent qu'ils n'ont pu retrouver l'usage de leur appartement qu'à partir de la mi-mars 2006, soit trente-sept semaines à dire d'expert. Selon celui-ci, on peut retenir que les travaux ont bien été terminés à cette période.

Les demandeurs font valoir une perte pour la non-occupation, respectivement non-location durant quarante semaines. Ils considèrent que le prix de location hebdomadaire est le suivant :

- 1'100 fr. pour l'appartement d'A.W._____ et B.W._____;
- 1'500 fr. pour l'appartement de D._____;
- 1'500 fr. pour l'appartement de A.C._____ et B.C._____;
- 2'500 fr. pour l'appartement de J._____.

Selon l'expert, la location hebdomadaire des appartements des demandeurs s'élève bien aux prix allégués. Il s'agit cependant du loyer pour la haute saison hivernale, soit huit semaines en tout. En outre, de tels appartements ne se louent souvent pas durant chacune des huit semaines. Une location pour toute la saison d'hiver n'est pas supérieure à la location à la semaine fois huit. Enfin, hors saison, même en plein été, il faut avoir beaucoup de chance pour louer un appartement en montagne aux R. _____. En conséquence, il paraît correct à l'expert de fixer la perte locative de la manière suivante :

- 8'800 fr. pour l'appartement d'A.W. _____ et B.W. _____;
- 12'000 fr. pour l'appartement de D. _____;
- 12'000 fr. pour l'appartement de A.C. _____ et B.C. _____;
- 20'000 fr. pour l'appartement de J. _____.

L'expert explique encore qu'une perte de jouissance hors saison s'ajoute à la perte locative. Selon lui, on ne peut toutefois pas cumuler une indemnité pour contrôle des travaux et une autre pour n'avoir pas pu jouir de son appartement.

Dans son expertise complémentaire, l'expert est d'avis que la valeur d'une semaine de non-occupation personnelle est avant tout une valeur subjective résultant de la frustration de ne pouvoir jouir de l'appartement acquis justement pour se délasser loin du stress quotidien. Cette valeur ne peut être chiffrée et doit être appréciée par le juge. L'expert relève toutefois que l'ensemble des frais qui doivent être assumés durant toute la période de non-jouissance représente des frais qui devraient être compensés. Il s'agit des intérêts hypothécaires, des charges de copropriété, les frais de consommation, les assurances, les impôts et tous autres frais de même genre, *pro rata temporis* de la période de non-jouissance. Toutefois, faute de documents, l'expert ne peut arrêter le montant de ces frais.

dd) Les demandeurs font valoir qu'ils ont supporté de nombreux frais, en particulier de déplacement, pour contrôler les travaux de réfection.

L'expert admet que les demandeurs auraient pu se déplacer une première fois pour constater les dégâts après l'inondation et, tous les quinze jours au plus durant les travaux de mi-septembre à mi-mars, pendant vingt-deux semaines. Cela représente douze déplacements. L'expert considère qu'une nuit d'hôtel ne se justifie pas, sauf éventuellement pour le demandeur J._____, qui vient d'Angleterre. Dans son complément d'expertise, l'expert admet avoir sous-estimé les temps de déplacement pour les deux copropriétaires domiciliés à l'étranger. Il se réfère dès lors au relevé des frais établi par les demandeurs. L'expert arrête en définitive les frais de la manière suivante :

- 1'200 fr. (12 x 100 fr.) pour A.W._____ et B.W._____;
- 10'000 fr. pour D._____;
- 1'200 fr. (12 x 100 fr.) pour A.C._____ et B.C._____;
- 22'700 fr. pour J._____.

Selon l'expert, il faut y ajouter les honoraires d'avocat par 3'201 fr. 10.

e) L'expert se penche sur la question de la place de parc n° 7, propriété des demandeurs A.W._____ et B.W._____.

Se référant au catalogue, l'expert retient que les dimensions d'un véhicule monospace de sept place, type Ford Galaxy, sont de 1,8885 mètre de large. Par conséquent, la place de parc ne laisse que peu de marge de manœuvre de part et d'autre du véhicule, même en rentrant les rétroviseurs. L'expert relève toutefois que la place de parc n° 8 contiguë a la même largeur.

La Norme suisse SN 640'291a de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports s'applique pour déterminer la dimension admissible d'une place de parc. La norme définit des niveaux de confort d'accès aux cases de stationnement. Il est par exemple admis que, pour les installations de stationnement de bâtiments résidentiels et commerciaux, 60 % du parc automobile suisse puisse entrer du premier

coup dans des cases de stationnement obliques ou perpendiculaires. A *contrario*, l'expert retient que 40 % des véhicules doivent faire des manœuvres plus longues. En ce qui concerne les dimensions minimales des cases, la norme lie la largeur de la case à la largeur de l'allée de circulation, selon le tableau ci-dessous :

Largeur d'une case	Largeur de l'allée
2,35 m	6,50 m
2,50 m	5,75 m
2,65 m	4,00 m
2,80 m	3,00 m

Les places de parc ont été placées entre les piliers et le long des murs porteurs. L'expert confirme que la zone de circulation est large de 4,75 mètres au droit de la place de parc n° 7. En interpolation avec le tableau reproduit ci-dessus, l'expert retient que la largeur mesurée de l'allée permet de calculer une largeur minimale de case de 2,586 mètres. En se référant à la norme, l'expert note qu'il faut ajouter à la dimension minimale des places de stationnement une distance minimale à un pilier, soit 30 centimètres pour chaque pilier. Il considère en définitive que la case minimale devrait mesurer 3,186 mètres. Se livrant à un autre calcul possible, tenant également compte de l'existence de piliers, l'expert retient que la largeur minimale de la case pourrait être de 2,858 mètres.

L'expert confirme que la place de parc n° 7 ne mesure que 2,16 mètres et ne respecte dès lors aucune norme en la matière, en particulier pas la Norme suisse SN 640'291a. Elle est par conséquent extrêmement difficile à utiliser et les risques de dégâts à la carrosserie sont importants.

Selon l'expert, une place de parc au centre du village des R. _____ vaut au moins 25'000 francs. La place de parc n° 7, qui ne présente pas une largeur conforme, est presque inutilisable; pour ce motif, l'expert considère que sa valeur doit être réduite à 10'000 fr. au plus.

27. D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

28. Par demande du 18 août 2008, A.W._____, et B.W._____, D._____, A.C._____ et B.C._____ et J._____ ont ouvert action contre S._____ SA et ont pris contre elle les conclusions suivantes :

I. Les demandeurs A.W._____ et B.W._____ ont l'honneur de conclure à ce qu'il plaise à la Cour civile du Tribunal cantonal prononcer, avec suite de dépens :

La défenderesse est leur débitrice, solidairement entre eux, des montants suivants, avec intérêt à 5 % l'an dès le dépôt de la présente Demande :

a) Perte locative et d'occupation	<u>Fr. 44'000.-</u>
b) Moins-value du fait de l'inondation	<u>Fr. 22'000.-</u>
c) Notes d'honoraires	<u>Fr. 3'210.-</u>
d) Frais, débours	<u>Fr. 12'000.-</u>
e) Place de parc intérieure	<u>Fr. 25'000.-</u>

II. Le demandeur D._____ a l'honneur de conclure à ce qu'il plaise à la Cour civile du Tribunal cantonal prononcer, avec suite de dépens :

La défenderesse est sa débitrice des montants suivants, avec intérêt à 5 % l'an dès le dépôt de la présente Demande :

a) Perte locative et d'occupation	<u>Fr. 60'000.-</u>
b) Moins-value du fait de l'inondation	<u>Fr. 33'000.-</u>
c) Moins-value en raison de la présence de la digue	<u>Fr. 33'000.-</u>
d) Notes d'honoraires	<u>Fr. 3'210.-</u>
e) Frais, débours	<u>Fr. 10'000.-</u>

III. Les demandeurs A.C._____ et B.C._____ ont l'honneur de conclure à ce qu'il plaise à la Cour civile du Tribunal cantonal prononcer, avec suite de dépens :

La défenderesse est leur débitrice, solidairement entre eux, des montants suivants, avec intérêt à 5 % l'an dès le dépôt de la présente Demande :

a) Perte locative et d'occupation	<u>Fr. 60'000.-</u>
b) Moins-value du fait de l'inondation	<u>Fr. 29'500.-</u>
c) Notes d'honoraires	<u>Fr. 3'210.-</u>
d) Frais, débours	<u>Fr. 30'000.-</u>

IV. Le demandeur J._____ a l'honneur de conclure à ce qu'il plaise à la Cour civile du Tribunal cantonal prononcer, avec suite de dépens :

La défenderesse est sa débitrice des montants suivants, avec intérêt à 5 % l'an dès le dépôt de la présente Demande :

- | | |
|--|----------------------|
| a) Perte locative et d'occupation | <u>Fr. 100'000.-</u> |
| b) Moins-value du fait de l'inondation | <u>Fr. 48'000.-</u> |
| c) Moins-value en raison de la présence
de la digue | <u>Fr. 48'000.-</u> |
| d) Notes d'honoraires | <u>Fr. 3'210.-</u> |
| e) Frais, débours | <u>Fr. 20'000.-"</u> |

Dans sa réponse du 3 décembre 2008, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des demandeurs. Elle y soulève expressément l'exception de prescription.

En droit :

I. a) A titre préliminaire, il convient de préciser le droit de procédure applicable au présent jugement. Le Code de procédure civile est en effet entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 afin de régler la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1 let. a CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). L'art. 404 al. 1 CPC dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JT 2010 III 11, p. 19).

Aux termes de l'art. 166 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14).

b) La présente procédure a été introduite par demande du 18 août 2008, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa version au 31 décembre 2010; RSV 270.11) et

était toujours en cours le 1^{er} janvier 2011. Il convient dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, dans sa teneur au 31 décembre 2010; RSV 173.01), sont également applicables.

II. a) Les demandeurs, qui ont renoncé à déposer un mémoire de droit, fondent leur prétention sur la garantie pour les défauts dans le cadre d'un contrat de vente immobilière. En outre, ils font valoir que la défenderesse n'ignorait pas les dangers d'inondation, ni les projets visant à sécuriser la T._____.

La défenderesse soutient que les conditions de l'action en réduction du prix prévue aux art. 197 ss CO ne sont pas remplies. De même, elle fait valoir que les demandeurs n'ont pas subi de perte locative et n'ont pas établi avoir supporté des frais de déplacement durant les travaux.

b) Les demandeurs reprochent en substance à la défenderesse de ne pas les avoir avertis du projet de construction d'une digue ni des risques d'inondation à cet endroit. Ils réclament une indemnité pour la moins-value que leur bien aurait subie à la suite des inondations; les demandeurs D._____ et J._____ revendiquent également une indemnité pour la moins-value du fait de la présence de la digue qui péjorerait la vue depuis leur appartement respectif; enfin, les demandeurs A.W._____ et B.W._____ réclament une indemnité pour la place de parc qu'ils ont achetée et qui ne correspondrait pas aux normes légales.

Il s'agit dans un premier temps de qualifier la relation contractuelle nouée entre les parties et de déterminer les voies de droit à disposition.

III. a) La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à livrer la chose à l'acheteur et à en lui en transférer la propriété,

moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer (art. 184 al. 1 CO [code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). En vertu de l'art. 216 al. 1 CO, la validité du contrat de vente immobilière est soumise à l'observation de la forme authentique (Foëx, Commentaire romand, n. 5 ad art. 216 CO).

En l'espèce, les demandeurs ont acquis séparément un appartement de la défenderesse par la signature d'actes authentiques et cette dernière leur a transféré la propriété de ces biens. Les parties ont donc conclu des contrats de vente immobilière, ce qu'elles ne contestent d'ailleurs pas.

b) Le litige se situe dans le cadre d'une vente immobilière. En raison du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles de la garantie pour les défauts d'une vente immobilière sont en principe les mêmes que celles qui régissent la vente mobilière, sinon que l'action se prescrit normalement non par un an, mais par cinq ans dès le transfert de la propriété (art. 219 al. 3 CO) (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., n. 1084, p. 162 et n. 1098, p. 164). En vertu de l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure.

L'action exercée par les demandeurs est une action minutoire pour défaut de la chose vendue au sens de l'art. 205 al. 1 CO, selon lequel, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur peut maintenir le contrat tout en réclamant notamment une indemnité pour la moins-value (Venturi, Commentaire romand, n. 14 ad art. 205 CO). Pour qu'une telle action puisse être admise, trois conditions de base doivent être respectées, à savoir l'existence d'un défaut (art. 197 al. 1 CO), que l'acheteur l'ait ignoré (art. 200 CO) et qu'il ait respecté ses incombances, à défaut de quoi il sera réputé avoir accepté le défaut (all. 201 CO) (Tercier/Favre, op. cit., n. 719, p. 106 et n. 773, p. 114).

Parallèlement aux actions découlant de la garantie pour les défauts, l'acheteur peut réclamer au vendeur fautif des dommages-intérêts (art. 97 ss CO) pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par la garantie pour les défauts. Il s'agit d'un concours alternatif. Dans ce cas également, l'acheteur doit remplir les devoirs de vérification et d'avis des défauts prévus à l'art. 201 CO et respecter les délais de prescription prévus aux art. 210 CO, respectivement 219 al. 3 CO (ATF 133 III 335 c. 2.4.1 et 2.4.4, JT 2010 I 223; ATF 126 III 388 c. 10a, rés. in JT 2002 I 215). En l'espèce, les demandeurs exercent également cette action.

IV. a) Il convient en premier lieu d'examiner s'il existe un défaut.

La défenderesse considère que la mise à l'enquête de la digue au mois de juillet 2003, la procédure d'opposition concernant cette digue, puis la construction de la digue elle-même sont postérieures à trois des actes authentiques ou en tout cas contemporaines du quatrième acte authentique. Dans ces circonstances, la cause du défaut serait postérieure au transfert des risques. Elle soutient au demeurant qu'un risque d'inondation potentiel tous les cinquante ans à l'endroit concerné par la construction ne constitue pas un défaut.

b) Le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (TF 4A_321/2007 du 3 décembre 2007 c. 4.3; ATF 114 II 239 c. 5, JT 1989 I 162; Tercier/Favre, op. cit., n. 723, p. 106). Ces auteurs préconisent de comparer entre deux états : l'état de la chose qui a été livrée en se fondant sur les faits et l'état de la chose qui devait être livrée en se fondant cette fois sur le contenu de l'accord entre les parties. En cas de divergence entre ces deux états, on retient qu'il y a un défaut (Tercier/Favre, op. cit., nn. 724 ss, p. 107). Le vice peut affecter une qualité matérielle, juridique ou économique de la chose vendue (Venturi, op. cit., nn. 4 à 6 ad art. 197 CO).

Le défaut matériel affecte les propriétés physiques de la chose et recouvre les défauts au sens technique, de même que des vices touchant à l'authenticité ou d'autres éléments intrinsèques de la chose (Tercier/Favre, op. cit., n. 738, p. 108; Venturi, op. cit., n. 4 ad art. 197 CO). Pour ce qui est des immeubles, on peut notamment citer la différence par rapport au volume promis (TF du 3 mars 1981, publié in SJ 1981 p. 518, DC 1982 16/11) ou un accès insuffisant à un appartement (RSJ 1979 131).

Il y a un défaut de qualité juridique lorsque la chose ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (ATF 98 II 191 c. 4, JT 1973 I 370; Tercier/Favre, op. cit., n. 743, p. 109; Venturi, op. cit., n. 5 ad art. 197 CO et les références citées). C'est le cas de choses qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (ATF 95 II 119 c. 3b, JT 1970 I 238) ou de terrains affectés d'une restriction de bâtir (RVJ 1994 277, DC 1995 94/245; ATF 98 II 15 c. 3, JT 1972 I 547).

Le vendeur est tenu des qualités attendues. Il s'agit des qualités qui n'ont pas été convenues entre les parties ou promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur devait pouvoir compter selon les règles de la bonne foi. Il faut que le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou de l'utilité de la chose. C'est le cas si l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait connu le défaut (RSJ 1990 288; Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 197 CO; Tercier/Favre, op. cit., nn. 756 ss).

Le point décisif est de savoir si l'immeuble présentait des défauts, cas échéant cachés, au moment du transfert des profits et des risques (ATF 130 III 686 c. 4.3.2, JT 2005 I 247). Le défaut doit en effet exister antérieurement au transfert des risques. Lorsqu'un terme a été fixé conventionnellement pour la prise de possession de l'immeuble vendu, les profits et risques de la chose sont présumés ne passer à l'acquéreur que

dès l'échéance de ce terme (art. 220 CO) (Tercier/Favre, op. cit., n. 689, p. 101; Venturi, op. cit., n. 9 ad art. 197 CO).

c) ca) En l'espèce, les demandeurs reprochent, si l'on comprend bien, à la défenderesse de ne pas les avoir informés du fait que leur immeuble se situait dans une zone soumise à des risques d'inondation.

Il résulte de l'expertise que les appartements des demandeurs ont été construits dans une zone de dangers élevés; à la suite de la construction de la digue, la zone présente moins de dangers, mais est maintenue en zone de dangers faibles. Lors de la mise à l'enquête du projet de construction de la Résidence K._____, les cartes de dangers naturels n'étaient pas encore établies. L'expert relève toutefois l'inondation de l'année 1999, ainsi que le fait que, dans sa synthèse du 5 décembre 2001 accompagnant le permis de construire, la CAMAC a indiqué que la SESA soulevait le risque de dégâts pouvant être causés par le cour d'eau. Compte tenu de ces éléments, le fait que les crues ne surviennent que tous les cinquante ans n'est pas pertinent, d'autant moins dans le cas d'une vente immobilière.

Il est établi que les quatre actes de vente mentionnent le fait qu'une bande de terrain d'une largeur d'environ neuf mètres en bordure de la T._____ devrait être cédée par les propriétaires à l'Etat de Vaud, en vue de la construction d'une digue.

Au vu de ces éléments, on retient que les appartements des demandeurs sont construits dans une zone à risques devenue zone à risques faibles à la suite de la construction de la digue. En revanche, l'inondation en elle-même ne saurait constituer un défaut.

cb) S'agissant de la construction de la digue devant les appartements des demandeurs D._____ et J._____, on retient que les demandeurs ont été informés lors de la signature des actes de vente de la construction d'une digue en bordure de la T._____. Selon le plan du 15

juillet 2002, la hauteur de la digue est d'un mètre par rapport au terrain naturel, tandis que sur le plan du 11 juin 2003, la hauteur est portée à 1,20 mètre. L'expert constate que la digue effectivement réalisée est de 1,70 mètre devant l'appartement du demandeur J._____, tandis qu'il est de 1,80 mètre devant l'appartement du demandeur D._____. Compte tenu de l'existence de cette digue, les demandeurs ne bénéficient plus que d'une vue réduite depuis leurs appartements respectifs, le pré avoisinant ainsi que le fond la vallée étant désormais cachés par la digue.

Les demandeurs ont toutefois été informés du fait qu'une digue allait être construite prochainement; en outre, celle-ci ayant été réalisée une fois les demandeurs entrés en possession de leurs appartements, il leur appartenait de s'assurer que la digue comportait la hauteur prévue. On ne saurait en effet imputer à la défenderesse les 50, respectivement 60 centimètres de hauteur de digue non prévus. Au demeurant, comme le relève à juste titre l'expert, les demandeurs n'étaient pas à l'abri de la plantation d'une haie en bordure de leur propriété d'une hauteur maximale de deux mètres. On retient en définitive, que les demandeurs D._____ et J._____ n'ont pas établi que la modification de la vue depuis leurs appartements constituerait un défaut.

cc) Pour ce qui est de la place de parc n° 7, l'expert confirme qu'elle ne respecte pas les normes en la matière. En ce qui concerne les dimensions minimales d'une case, celle des demandeurs A.W._____ et B.W._____ serait, dans le meilleur des cas, trop étroite de 698 centimètres (2,858 mètres ./ 2,16 mètres) et, dans le pire, de 1,026 mètre (3,186 mètres ./ 2,16 mètres).

Se fondant sur ces constatations convaincantes, la cour retient que les demandeurs pouvaient s'attendre à ce que la place de parc qui leur était vendue respecte les dimensions minimales admises; la place de parc n° 7 est par conséquent affectée d'un défaut.

d) Au vu des éléments qui précèdent, les appartements des demandeurs sont affectés d'un défaut en ce sens qu'ils se trouvent dans une zone à risques de crue; de surcroît, la place de parc n° 7 ne correspond pas aux normes en la matière. Les demandeurs ont ainsi établi l'absence d'une qualité à laquelle ils pouvaient s'attendre selon les règles de la bonne foi, laquelle diminue la valeur de leurs appartements, respectivement l'utilité prévue de la place de parc.

En revanche, l'édification de la digue le long des appartements des demandeurs D. _____ et J. _____ ne constitue pas un défaut. Les conclusions de ces demandeurs en relation avec la perte de valeur de leur appartement en raison de la présence de la digue doivent par conséquent être rejetées.

V. a) La défenderesse soutient que les demandeurs connaissaient la problématique de la digue et, par conséquent, le risque potentiel d'inondation.

aa) Il est nécessaire que l'acheteur ait ignoré le défaut au moment de la conclusion du contrat (Tercier/Favre, op. cit., n. 763, p. 112; Venturi, op. cit., nn. 1 s. ad art. 200 CO). Le vendeur ne répond en effet pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (art. 200 al. 1 CO). Pour juger de la connaissance qu'avait ou qu'aurait dû avoir l'acheteur des défauts, on se placera au moment de la conclusion du contrat, soit de l'instrumentation de l'acte authentique s'agissant d'un immeuble (ATF 117 II 259 c. 1, JT 1992 I 559), et non pas celui du transfert de propriété (CCiv 20 avril 2010/62 c. I.a; ATF 131 III 145 c. 6, JT 2007 I 261; ATF 117 II 259 c. 1, JT 1992 I 559; Giger, Berner Kommentar, n. 6 ad art. 200 CO).

On présume la connaissance du défaut lorsque l'acheteur aurait dû s'apercevoir des défauts en examinant la chose avec une attention suffisante, compte tenu de ses connaissances et de ses moyens d'investigation (SJ 1981 p. 569; ATF 95 II 119 c. 5, JT 1970 I 238; ATF 66 II

132 c. 5, JT 1940 I 554). La connaissance du défaut peut résulter d'une information du vendeur ou d'une vérification de l'objet par l'acheteur avant la conclusion du contrat ou au moment de celle-ci. Cette vérification doit être distinguée de celle prévue à l'art. 201 CO qui a lieu à la livraison ou immédiatement après (Tercier/Favre, op. cit., n. 764, p. 113). Cependant, si le vendeur a donné à l'acheteur l'assurance qu'un défaut donné n'existait pas (ou qu'une qualité promise était présente), il sera tenu à garantie, même si l'acheteur aurait pu déceler le vice en vérifiant la chose. L'acheteur est alors déchargé de vérifier la chose (art. 200 al. 2 CO) (TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 c. 3d; ATF 95 II 119 c. 4, JT 1970 I 238; ATF 85 II 192, JT 1959 I 605; Tercier/Favre, op. cit., nn. 763 ss, pp. 112 s.). Il en va de même en cas de dol du vendeur (ATF 85 II 192, JT 1959 I 605; 66 II 132 c. 6, JT 1940 I 554).

Il appartient au vendeur de prouver que l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître le défaut (Venturi, op. cit., n. 2 ad art. 200 CO; Tercier/Favre, op. cit., n. 763, p. 112).

ab) En l'espèce, conformément à la jurisprudence susmentionnée, la connaissance de la digue est examinée au jour de la conclusion des actes de vente et non du transfert de propriété. La mise à l'enquête complémentaire en relation avec la construction d'une digue a été ouverte au cours des mois de juillet et août 2003. Trois des actes de vente ont été signés au cours de l'hiver 2003, tandis que le quatrième l'a été au mois d'octobre 2003. Les demandeurs ne pouvaient donc connaître son existence au moment de la signature de leurs actes de vente respectifs qu'en ayant connaissance de l'ouverture de la mise à l'enquête. Il n'est pas établi qu'ils aient été informés de cette procédure. Il est en outre établi qu'en 2002-2003, les inondations de l'année 1999 étaient connues des habitants de la commune, mais pas toujours des vacanciers. On ne peut dès lors pas imputer aux demandeurs la connaissance des risques d'inondation dans la région; le fait que les demandeurs A.W._____ et B.W._____ se rendaient souvent dans la région avant l'acquisition de leur appartement n'est pas suffisant pour établir une telle connaissance.

Il est établi que la défenderesse n'a pas informé les demandeurs des risques de crues de la rivière, ni de l'existence d'une enquête publique concernant sa sécurisation. Il est en revanche prouvé que les quatre actes de vente comportent la mention du fait qu'une bande de terrain d'une largeur d'environ neuf mètres en bordure de la rivière devrait être cédée par les propriétaires à l'Etat de Vaud, en vue de la construction d'une digue.

Au moment de la conclusion du contrat, les demandeurs avaient donc connaissance du fait que la construction d'une digue était projetée en bordure de leur terrain. Dans ces circonstances, on doit retenir que, même en l'absence d'une information plus précise de la défenderesse, les demandeurs auraient dû se renseigner sur la fonction de cette digue; ils auraient alors pu connaître l'existence du risque d'inondation. Cela n'aurait pas nécessité des moyens d'investigation poussés. Par conséquent, on doit admettre que les demandeurs auraient dû connaître le défaut.

Les demandeurs A.W. _____ et B.W. _____ ont acquis leur appartement, ainsi que la place de parc n° 7 au mois d'octobre 2003. Il est précisé dans l'acte de vente que la place de parc n'était pas utilisable au jour de la vente. Dans ces circonstances, le jour de la vente, les demandeurs étaient dans l'impossibilité de vérifier les possibilités d'accès pour un véhicule à leur place de parc. La défenderesse échoue ainsi à prouver que les demandeurs connaissaient ou auraient dû connaître l'étroitesse de la place de parc, ainsi que les difficultés de parcage y relatives.

En définitive, les demandeurs auraient dû connaître le risque d'inondation; ce risque ne peut donc bénéficier de la protection des dispositions sur la garantie des défauts et les conclusions des demandeurs en relation avec la moins-value engendrée par cette situation doivent être rejetée.

Au contraire, il est établi qu'au moment de l'achat, les demandeurs A.W. _____ ignoraient le défaut dont est affecté la place de parc n° 7.

c) L'acheteur perd ses droits à la garantie s'il accepte la chose avec ses défauts. Cette acceptation est une manifestation de volonté par laquelle l'acheteur fait savoir au vendeur qu'il renonce à invoquer les droits à la garantie. Elle peut être expresse ou tacite (Tercier/Favre, op. cit., nn. 768 ss, pp. 113 s. et les références citées). Elle est notamment tacite lorsque le maître ne donne pas immédiatement l'avis des défauts qu'il constate (Tercier/Favre, op. cit., n. 769, p. 114).

La question de l'avis des défauts est examinée ci-dessous (cf. infra c. VI).

d) L'art. 197 al. 2 CO prévoit que le vendeur répond des défauts même s'il les ignorait. Il est dès lors sans pertinence de savoir si la défenderesse connaissait ou non les défauts invoqués. Au demeurant, il est établi qu'elle a été en possession d'un certain nombre de documents se référant à des travaux de sécurisation de la rivière concernée, de même elle est propriétaire d'autres biens immobiliers dans la commune depuis l'année 2007. Elle connaissait donc le risque d'inondation dans la région et, plus précisément, en relation avec l'immeuble litigieux.

VI. Sur le principe, il existe bel et bien un défaut ignoré de l'acheteur. Il convient dès lors d'examiner si les demandeurs ont respecté leurs incombances, à défaut de quoi ils ne pourraient se prévaloir du défaut constaté.

a) aa) Conformément à l'art. 201 CO, l'acheteur doit vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et aviser sans délai le vendeur s'il découvre des défauts dont celui-ci est garant (art. 201 al. 1 CO). S'il ne procède pas ainsi, 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 (art. 201 al. 2 CO). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement, sinon la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (art. 201 al. 3 CO). L'art. 201 CO est d'application stricte. En matière d'avis des défauts, s'agissant d'un contrat de vente, y compris immobilière, le Tribunal fédéral se réfère à la jurisprudence relative au contrat d'entreprise (TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 3.1; TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001 c. 3b/aa; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598).

L'obligation de vérification "aussitôt" que l'acheteur le peut est évidemment fonction de la nature de la chose et du genre de défaut. Le délai peut donc aller de quelques jours à plusieurs mois, par exemple lorsqu'il s'agit de contrôler l'isolation d'une construction nécessitant qu'une certaine température extérieure se produise (ATF 81 II 56 c. 3b, JT 1955 I 562; Tercier/Favre, *op. cit.*, nn. 773 ss, p. 114 et n. 1087, p. 162).

Ces incombances visent un but de protection du vendeur, l'omission de vérification ou d'avis des défauts en temps utile entraînant la péremption des droits issus de la garantie (SJ 1988 p. 284 c. 3a; Venturi, *op. cit.*, n. 1 ad art. 201 CO). Contrairement au devoir de vérification antérieur à la vente, celui de l'art. 201 CO porte aussi bien sur les qualités promises que sur les qualités inhérentes à la destination de la chose (ATF 81 II 56 c. 2b, JT 1955 I 562).

L'avis des défauts, qui n'est soumis à aucune forme particulière, doit être motivé en fait. A tout le moins, il indiquera exactement les défauts et exprimera l'idée que l'acheteur ne tient pas la chose vendue pour conforme au contrat et invoque la garantie du vendeur; l'acheteur ne saurait se borner à exposer des considérations générales (TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001 c. 3b/aa; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598 et les références citées).

ab) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il appartient à l'acheteur d'établir qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. Toutefois, il est exigé du vendeur qu'il allègue que l'acheteur ne lui a pas signalé les défauts ou qu'il l'a fait hors délai. Il y a donc séparation du fardeau de l'allégation - qui appartient au vendeur - et du fardeau de la preuve - qui appartient à l'acheteur (ATF 118 II 142 c. 3a, JT 1993 I 300; TF du 20 juillet 1992, publié in SJ 1993 p. 262 c. 2a; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598). La séparation inusuelle entre le fardeau de l'allégation et celui de la preuve est discutée en doctrine (Tercier/Favre, op. cit., nn. 4530 s.; Hohl, L'avis des défauts de l'ouvrage : fardeau de la preuve et fardeau de l'allégation, in RFJ 1994, pp. 235 ss; Schmidt, note in SJ 1993 pp. 267 ss à propos de l'arrêt SJ 1993 p. 262 précité, qui s'opposent à cette séparation; *contra* Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française de Carron (cité ci-après : Gauch/Carron), n. 2168, qui la défend). Depuis l'arrêt du 20 juillet 1992, le Tribunal fédéral a mentionné qu'en vertu de la règle générale de l'art. 8 CC, il incombait à l'acheteur se prévalant des art. 197 ss CO de prouver que l'avis des défauts avait été donné en temps utile (TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 3.1). On ne peut considérer sur cette base qu'il ait modifié sa jurisprudence, puisqu'il se référait à sa jurisprudence antérieure (notamment ATF 118 II 142, JT 1993 I 30; ATF 107 II 172, JT 1981 I 598).

En matière de contrat d'entreprise, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral paraît avoir résolu cette contradiction de la manière suivante : lorsque le maître de l'ouvrage émet des prétentions en garantie, l'entrepreneur peut alléguer que l'ouvrage a été accepté malgré ses défauts. Dans une telle situation, il incombe alors au maître de prouver qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile (TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 c. 4.2.3).

ac) En l'espèce, la défenderesse, dans son mémoire de droit, se prévaut notamment de la tardiveté de l'avis des défauts en relation avec le risque d'inondation et l'étroitesse de la place de parc n° 7. Toutefois, elle n'a pas allégué cet élément lors de l'échange d'écritures; de

même, elle n'a pas allégué que l'objet de la vente aurait été accepté malgré ses défauts.

Force est de constater que la défenderesse n'a pas allégué à temps que les demandeurs auraient tardé à émettre l'avis des défauts, soit qu'ils auraient accepté l'ouvrage malgré ses défauts. Elle a invoqué cette circonstance pour la première fois dans son mémoire de droit du 25 octobre 2011 (cf. art. 317a CPC-VD), ce qui n'est pas suffisant. La tardiveté de l'avis des défauts, respectivement l'acceptation de l'ouvrage malgré ses défauts, circonstance de fait, doit en effet être alléguée dans la phase de l'échange d'écritures (art. 261 à 275 CPC-VD). Dans la mesure où la défenderesse supportait le fardeau de l'allégation et où la présente cause est soumise à la maxime des débats (art. 4 al. 1 CPC-VD), ce qui exclut que la Cour civile constate d'office la circonstance litigieuse, il faut admettre, au détriment de la défenderesse, que l'avis des défauts a été donné à temps (cf. Gauch/Carron, op. cit., n. 2168; TF 4D_4/2011 du 1^{er} avril 2011 c. 3).

b) Dans sa réponse du 3 décembre 2008, la défenderesse a soulevé l'exception de prescription.

En vertu de l'art. 219 al. 3 CO, l'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété. Il s'agit en principe de la date de l'inscription au registre foncier (art. 656 al. 1 et 972 al. 1 CC).

En l'espèce, les acquisitions des demandeurs ont successivement été inscrites au registre foncier entre le 20 octobre et 3 décembre 2003. Le 13 juin 2007, la défenderesse a renoncé à invoquer la prescription; elle a réitéré cette renonciation jusqu'au 30 juin 2009. La première fois que la défenderesse a renoncé à invoquer la prescription, moins de cinq ans s'étaient écoulés depuis les transferts de propriété. Enfin, les demandeurs ont déposé une demande en justice le 18 août 2008, alors que l'interruption courait toujours. Leurs prétentions ne sont dès lors pas prescrites.

VII. **a)** L'art. 205 al. 1 CO permet à l'acheteur d'obtenir, par l'action minutoire, une indemnité pour la moins-value. *A contrario*, lorsqu'un défaut n'entraîne aucune moins-value, la loi exclut la faculté de réduire le prix (Tercier/Favre, op. cit., nn. 867 ss, p. 128). En outre, si la moins-value est égale au prix de vente, l'acheteur ne peut demander que la résiliation (art. 205 al. 3 CO). La loi vise en effet à empêcher que l'acheteur puisse obtenir la réduction du prix entier tout en conservant la chose (Venturi, op. cit., n. 17 ad art. 205 CO).

La moins-value désigne la différence entre la valeur objective de la chose supposée sans défaut et la valeur objective de la chose défectueuse (ATF 105 II 99 c. 4a, JT 1980 I 590; Tercier/Favre, op. cit., n. 870, p. 128; Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 205 CO). Selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, la réduction doit être calculée selon la méthode dite relative; celle-ci peut être résumée par la formule suivante (TF 4C.7/2005 du 30 juin 2005 c. 3.2; ATF 116 II 305 c. 4a, JT 1991 I 173; Tercier/Favre, op. cit., nn. 875 ss, pp. 129 ss; Venturi, op. cit., n. 20 ad art. 205 CO) :

$$\text{prix réduit} = \frac{\text{prix convenu} \times \text{valeur de la chose défectueuse}}{\text{valeur de la chose sans défaut}}$$

L'application stricte de la méthode relative se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de la chose convenue, sans défaut, et la valeur objective de la chose effectivement livrée, avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi certaines présomptions; selon l'une d'elles, la valeur de la chose qui aurait dû être livrée est tenue pour égale au prix convenu par les parties (TF 4C.7/2005 du 30 juin 2005 c. 3.2; ATF 116 II 305 c. 4a, JT 1991 I 173; ATF 111 II 162 c. 3b et 3c, rés. in JT 1985 I 587).

b) En l'espèce, les demandeurs A.W._____ et B.W._____ ont acheté leur appartement, ainsi qu'une cave et une place de parc

intérieure pour le prix de 220'000 francs. Compte tenu de la présomption établie par le Tribunal fédéral, la valeur de la chose sans défaut est présumée identique au prix convenu.

Dans son rapport, l'expert estime qu'une place de parc au centre du village des R. _____ vaut au moins 25'000 fr. et que la valeur de la place de parc n° 7 doit être réduite à 10'000 fr. au plus. La cour de céans se rallie aux chiffres articulés par l'expert. La valeur de la chose défectueuse s'élève dès lors à 205'000 francs (220'000 fr. ./ [25'000 fr. ./ 10'000 fr.]).

Le défaut de la place de parc entraîne par conséquent une moins-value qui doit être réparée à hauteur de 15'000 fr. (220'000 fr. ./ 205'000 fr.).

En outre, selon la jurisprudence, font partie des éléments du dommage consécutif au défaut les honoraires d'avocat avant procès, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les dépens alloués en vertu du droit de procédure cantonal et que l'intervention d'un avocat ait été justifiée (ATF 126 III 388 c. 10b, rés. in JT 2002 I 215). En l'espèce, l'activité du conseil des demandeurs A.W. _____ relative à la question de la place de parc correspond à deux heures de travail au tarif horaire moyen de 350 fr., soit 700 francs.

VIII. Comme on l'a vu ci-dessus (cf. supra c. III.c), parallèlement à l'action sur la garantie pour les défauts, l'acheteur peut réclamer des dommages-intérêts pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par la voie de la garantie pour les défauts (ATF 133 III 335 c. 2.4.1 et 2.4.4, JT 2010 I 223; ATF 126 III 388 c. 10a). La responsabilité pour le dommage consécutif au défaut est donc une responsabilité pour faute (TF 4A_472/2010 du 26 novembre 2010 c. 3.2; ATF 116 II 454 c. 2a, JT 1991 I 362 et ATF 116 II 305 c. 2c, JT 1991 I 173, ces deux arrêts concernant le contrat d'entreprise).

Le créancier peut exiger de son débiteur la réparation du dommage qui résulte de l'inexécution d'une obligation (art. 97 al. 1 CO). L'absence de tout défaut de la chose vendue ne permet pas d'admettre une responsabilité sur la base de l'art. 97 al. 1 CO (TF 4A_472/2010 c. 2.2 précité). Il incombe au créancier d'établir la violation de l'obligation, le dommage, ainsi que le rapport de causalité entre l'inexécution de l'obligation et le dommage, la faute du débiteur étant présumée (TF 4A_472/2010 c. 3.2 précité; Weber, Berner Kommentar, Berne 2000, n. 316 ad art. 97 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd., pp. 704 s.).

Les conditions d'exercice de l'action en garantie des défauts de la chose, soit l'avis des défauts et le délai de prescription qui doivent également être respectés (cf. ATF 133 III 335 c. 2.4.1 et 2.4.4, JT 2010 I 223; ATF 126 III 388 c. 10a), ont déjà été examinés ci-dessus (cf. supra c. VI); la cour de céans ne s'y attarde dès lors pas.

En l'espèce, il est établi ci-dessus que les demandeurs auraient dû connaître l'existence du risque d'inondation. Aucune responsabilité sur la base de l'art. 97 al. 1 CO ne peut dès lors être imputée à la défenderesse. Les prétentions des demandeurs pour le dommage consécutif au défaut doivent être rejetées.

IX. Le dommage comprend l'intérêt, dit compensatoire, du capital alloué à titre d'indemnité. L'intérêt est dû par celui qui est tenu de réparer le dommage causé à autrui, à partir du moment où ce préjudice est intervenu (Werro, La responsabilité civile, 2^{ème}, n. 990; Tercier, Le droit des obligations, 4^{ème} éd., n. 1117, p. 231). Le taux d'intérêt forfaitaire retenu par la jurisprudence par application analogique de l'art. 73 CO est de 5% (ATF 131 III 12 c. 9.4 et 9.5, JT 2005 I 488).

Les intérêts compensatoires ont pour but de placer l'ayant droit dans la situation qui aurait été la sienne si sa créance avait été honorée au jour de l'acte illicite ou de la survenance de ses conséquences économiques. A la différence des intérêts moratoires, ils ne supposent ni interpellation du créancier, ni demeure du débiteur, même s'ils poursuivent le même but. Ils doivent compenser le préjudice résultant de l'immobilisation de son capital (ATF 131 III 12 c. 9.1, JT 2005 I 488).

Dans le cadre de l'action minutoire, lorsque l'acheteur a déjà payé le prix, sa créance en restitution porte intérêts à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement (Venturi, op. cit., n. 26 ad art. 205 CO et la jurisprudence citée).

En l'espèce, les demandeurs A.W._____ ont acquis leur appartement de la défenderesse par acte authentique du 17 octobre 2003 et l'acte de transfert de propriété a été signé le même jour. La défenderesse a reçu le paiement ce jour-là également. La créance de 15'000 fr. des demandeurs A.W._____ pour le défaut dont est affecté leur immeuble, en particulier leur place de parc, porte ainsi intérêt à 5 % l'an à partir du 17 octobre 2003. La note d'honoraires de leur conseil y relative date du 20 septembre 2007. La créance de 700 fr. porte donc intérêt à 5 % l'an à partir de cette date.

X. **a)** Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, du tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 [TFJC, RSV 270.11.5] et applicable en vertu de l'art. 99 al. 1 TFJC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel

des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD). En cas de consorité entre les parties, les dépens sont supportés solidairement (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7.6 ad art. 92 CPC-VD).

b) En l'espèce, la conclusion principale des demandeurs étant rejetée, la défenderesse obtient gain de cause pour l'essentiel de sa conclusion en rejet. Elle a donc droit à des dépens réduits d'un dixième, à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 33'144 fr., savoir :

- a) 22'50 fr à titre de participation aux neuf dixièmes
) 0 . des honoraires de son conseil;
- b) 1'125 fr pour les débours de celui-ci;
) . .
- c) 9'519 fr en remboursement des neuf dixièmes de
) . son coupon de justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
prononce :**

- I. L'action ouverte par les demandeurs A.W._____ et B.W._____, D._____, A.C._____ et B.C._____ et J._____ à l'encontre de la défenderesse S._____ SA, selon demande du 18 août 2008, est très partiellement admise.

- II. La défenderesse doit payer aux demandeurs A.W._____ et B.W._____, solidairement entre eux, la somme de 15'000 francs (quinze mille francs), avec intérêt à 5 % dès le 17 octobre 2003, et de 700 fr. (sept cent francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2007.

- III.** Les frais de justice sont arrêtés à 25'460 fr. 70 (vingt-cinq mille quatre cent soixante francs et septante centimes) pour les demandeurs, solidairement entre eux, et à 10'576 fr. 70 (dix mille cinq cent septante-six francs et septante centimes) pour la défenderesse.

- IV.** Les demandeurs, solidairement entre eux, verseront à la défenderesse, le montant de 33'144 fr. (trente-trois mille cent quarante-quatre francs) à titre de dépens.

- V.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

La greffière :

P. Muller

F. Schwab Eggs

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 28 février 2012, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

La greffière :

F. Schwab Eggs