

En fait :

A. Par jugement incident du 14 décembre 2011, dont les considérants ont été notifiés le 8 février 2012 aux parties, le juge instructeur de la Cour civile a rejeté la requête d'appel en cause déposée le 19 mai 2011 par les requérants [...] et la Communauté des copropriétaires par étage de la PPE M. _____ (I) et fixé les frais et dépens (II et III).

En droit, le premier juge a considéré que seuls les propriétaires de la PPE M. _____ étaient titulaires de prétentions en garantie en raison des défauts de la chose vendue, à l'exclusion de la Communauté des copropriétaires et de son administratrice, l'appelée en cause C. _____, de sorte que la prétention juridique en dommages-intérêts invoquée par les requérants à l'encontre de l'appelée en cause n'était pas rendue vraisemblable que ce soit sous l'angle du droit de la vente ou du droit de la propriété par étages.

B. Par acte du 12 mars 2012, la Communauté des copropriétaires par étages de la PEE M. _____ et consorts ont recouru contre ce jugement incident, concluant ce qui suit :

« **Principalement :**

II. La décision entreprise est réformée en ce sens que :

La requête d'appel en cause est admise, dans le sens que les recourants sont autorisés à appeler en cause dans le procès ouvert par eux contre A. _____ et B. _____ SA, selon demande du 9 novembre 2010, C. _____ et à prendre contre elle les conclusions suivantes :

Principalement :

- C. _____ est tenue de verser à la Communauté des copropriétaires par étages de la PPE M. _____ des dommages-

intérêts à hauteur de CHF 2'200'000.- (...) avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2005.

Subsidiairement :

- C._____ est tenue de verser à la Communauté des copropriétaires par étages de la PPE M._____ et des copropriétaires [...] des dommages-intérêts à hauteur de CHF 2'200'000.- (...), avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2005.

Plus subsidiairement :

- C._____ est tenue de verser aux copropriétaires [...] des dommages-intérêts à hauteur de CHF 2'200'000.- (...), avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2005.

Subsidiairement :

III. La décision du 14 décembre 2011 rejetant l'appel en cause est annulée et la cause est renvoyée devant l'autorité précédente pour nouvelle décision »

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Selon demande déposée le 9 novembre 2010, la Communauté des copropriétaires de la PPE M._____ et consorts ont conclu principalement à ce que A._____ et B._____SA sont leurs débiteurs solidaires et leur doivent immédiat paiement de la somme de 2'200'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2005. Les demandeurs ont également pris onze conclusions subsidiaires.

Dans leur réponse déposée le 24 février 2011, les défendeurs ont conclu, avec dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs.

2. Le 19 mai 2011, les demandeurs ont déposé une requête d'appel en cause en prenant les mêmes conclusions (à titre principal) que dans leurs recours du 12 mars 2012.

Les intimés et l'appelée en cause se sont déterminés sur la requête d'appel en cause le 6 juillet 2011.

Les requérants ont déposé leur mémoire incident le 31 août 2011. Les intimés et l'appelée en cause ont déposé le leur le 14 septembre 2011.

En droit :

1. a) Selon l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, soit la date de l'expédition du dispositif (ATF 137 III 127, JT 2011 II 226; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228). Cet article vise essentiellement les recours contre des décisions clôturant la procédure de première instance (jugements au fond ou décisions de procédure mettant fin à l'instance). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la question de savoir quelles sont les voies de recours ouvertes contre les décisions incidentes est régie non pas par l'art. 404 al. 1 CPC, mais par l'art. 405 al. 1 CPC. Ainsi, le texte de l'art. 405 CPC ne fait pas de distinction entre les différentes décisions et ne restreint pas le domaine d'application de cette norme à la décision finale. Bien au contraire, il parle de la décision en général (TF 5A_320/2011 du 8 août 2011 c. 2.3.2). Sont donc applicables les dispositions contenues dans le CPC.

L'art. 82 CPC dispose que la décision d'admission de l'appel en cause peut faire l'objet d'un recours, par quoi il faut également entendre la décision de refus d'appel en cause, la version française étant trompeuse sur ce point (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, ad art. 82 n. 9).

Le recours est ouvert (art. 319 let. b ch. 1 CPC) devant la Chambre des recours civile du canton de Vaud (art. 73 al. 1 LOJV [loi du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire; RSV 173.01). En outre, formé par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), motivé et déposé à temps, il est recevable.

b) A teneur de l'art. 404 al. 1 CPC, 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.

En l'espèce, la demande au fond ayant été déposée avant l'entrée en vigueur du CPC et la procédure étant toujours pendante, le mérite des moyens du recours doit être examiné à la lumière de l'ancien droit de procédure, singulièrement les art. 83 et ss CPC-VD.

2. Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504); elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452).

Pour ce qui est de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 et 6 ad art. 320 CPC, p. 1276; Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par

exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1). Il s'ensuit que les recourants ne peuvent discuter librement les faits.

En l'espèce, l'état de fait retenu par le premier juge est conforme à la procédure et aux pièces du dossier.

3. Selon l'art. 83 al. 1 CPC-VD, il y a lieu à appel en cause lorsqu'une partie a un intérêt direct à contraindre un tiers à intervenir au procès : a) soit qu'elle ait contre lui, si elle succombe, une prétention récursoire ou en dommages-intérêts; b) soit qu'elle entende lui opposer le jugement; c) soit enfin qu'elle fasse valoir contre lui des prétentions connexes à celles qui sont en cause. L'appel en cause est ainsi subordonné à la réalisation de deux conditions cumulatives, savoir l'existence d'un intérêt direct pour l'appelant à contraindre l'appelé à intervenir au procès et la réalisation de l'une des conditions spéciales énumérées à l'art. 83 al. 1 CPC (JT 2001 III 9 c. 3a; JT 1997 III 112).

La notion d'intérêt direct doit permettre d'apprécier si l'intérêt invoqué par le requérant est suffisamment caractérisé pour que l'alourdissement consécutif du procès puisse être légitimement imposé à l'autre partie (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 83, p. 149). Elle doit dès lors être comprise restrictivement, de manière à éviter que l'institution de l'appel en cause ne soit détournée de son but, qui est de joindre des causes issues d'un même ensemble de faits et intéressant toutes les parties. A l'intérêt d'une solution simultanée d'un complexe de prétentions litigieuses s'oppose le risque d'une extension du procès à des faits et à des tierces personnes qui

ne sont qu'en relation indirecte avec le litige (JT 2001 III 9 c. 3a; CREC I 5 mai 2010/227 c. 3a).

Selon le Tribunal fédéral, l'appel en cause présente plusieurs avantages aussi bien pour l'appelé en cause que pour la justice elle-même. Il permet, en effet, de régler plusieurs prétentions litigieuses devant le même juge, dans la même procédure, avec une seule et même administration des preuves. Le risque de décisions contradictoires est évité; il en résulte une sensible économie d'énergie et de coûts (TF 4A_431/2009 du 18 novembre 2009 c. 2.3, reproduit in RSPC 2010 p. 122 avec note Haldy p. 126).

L'appel en cause peut aussi générer des inconvénients puisqu'il alourdit et retarde le procès principal, raison pour laquelle l'art. 83 al. 2 CPC-VD prévoit que, s'il en résulte une complication excessive du procès, le juge peut refuser l'appel en cause. En introduisant cette disposition, le législateur n'a pas ajouté une condition nouvelle à l'appel en cause, mais rappelé que l'économie de procédure devait être prise en compte dans l'appréciation de l'intérêt direct et qu'une complication excessive de l'instruction résultant de la participation de l'appelé pouvait conduire à refuser celle-ci plutôt que de diviser ensuite les causes (JT 2002 III 150 c. 3a). Ce faisant, il a repris, pour l'appel en cause, un critère analogue à celui de l'art. 74 let. c CPC-VD en matière de consorité, ce qui devrait conduire la jurisprudence à distinguer entre les cas de connexité parfaite, visés à l'art. 74 let. b CPC-VD (plusieurs personnes peuvent agir ou être actionnées conjointement si leurs droits ou leurs obligations objet du procès dérivent de la même cause juridique ou du même fait dommageable), pour lesquels le risque de jugements contradictoires l'emporte sur les difficultés de l'instruction, et les cas de connexité imparfaite ou de connexité simple, visés à l'art. 74 let. c CPC-VD (plusieurs personnes peuvent agir ou être actionnées conjointement si le litige a pour objet des prétentions de même nature dérivant de causes connexes), pour lesquels une mise en balance de l'un et l'autre intérêts se justifie (JT 2001 III 9 c. 3b; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 83 CPC-VD, p. 153).

4. Les recourants font valoir que l'administratrice de la PPE, l'appelée en cause C._____, avait l'obligation de rendre les copropriétaires attentifs à leurs incombances en matière de défauts de la chose vendue, cette obligation reposant sur quatre motifs qu'il convient d'examiner successivement.

a) Les recourants soutiennent tout d'abord que la prétention litigieuse repose sur l'existence de la relation contractuelle entre la Communauté des copropriétaires et l'administratrice, à savoir sur le mandat donné à cette dernière de signaler les défauts de la chose vendue à l'entité concernée.

Lorsque les parties communes d'un immeuble en PPE accusent des défauts dont répondrait le vendeur des parts, l'action en garantie n'appartient pas *ex lege* à la communauté des copropriétaires; sous réserve d'une cession conventionnelle, elle appartient aux copropriétaires individuellement (ATF 114 II 239 et 111 II 458).

Ainsi, il importe peu d'examiner la relation contractuelle, et les obligations qui en découlent, entre la Communauté des copropriétaires et l'administratrice, dès lors que les recourants ne prétendent pas qu'une cession conventionnelle en faveur de la communauté serait intervenue. Le premier grief doit par conséquent être rejeté.

b) Les recourants soutiennent ensuite que l'administratrice a engagé sa responsabilité en vertu des art. 712s et 712t CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210).

Les attributions prévues aux art. 712s et 712t CC relèvent de la gestion interne et externe de la PPE par l'administrateur (Steinauer, Les droits réels, tome I, n. 1130 ss). Conformément à la première de ces dispositions, qui se rapporte à la gestion interne, l'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Ainsi, selon la doctrine et la jurisprudence cantonale, ces

attributions ne comprennent pas le devoir de donner l'avis des défauts, même en ce qui concerne les défauts des parties communes (Die Praxis des Kantonsgerichtes von Graubünden [PKG] 1991 p. 24; Wermelinger, La propriété par étages, 2^e éd., n. 23).

En l'espèce, on ne conçoit pas comment la responsabilité de l'administratrice serait engagée, si, par hypothèse, les recourants n'avaient pas respecté leurs incombances relativement à l'avis des défauts. Lorsque les recourants affirment qu'il est essentiel que l'administrateur maîtrise les questions juridiques en matière de droit de la construction, cela ne signifie pas pour autant qu'il lui appartient de prodiguer aux copropriétaires des conseils dans ce domaine concernant leurs droits individuels. Cette thèse ne trouve aucun appui dans l'énoncé légal de l'art. 712s CC, les attributions de l'administrateur étant définies, comme on l'a vu, par l'administration commune de la PPE et non par la préservation de l'intérêt de chacun des copropriétaires individuellement. Le second grief doit aussi être rejeté.

c) Les recourants font également valoir que, comme l'administratrice et le promoteur sont une même personne, il existe un risque accru que l'administratrice n'observe pas scrupuleusement son devoir de fidélité envers la communauté des copropriétaires. Ils se prévalent de la jurisprudence rendue en matière de révocation de l'administrateur selon l'art. 712r CC (ATF 127 III 534 c. 3b).

Il convient tout d'abord de relever que l'administratrice et le promoteur ne constituent pas une seule et même personne puisqu'en l'espèce, l'administratrice est la société anonyme éponyme du promoteur. Il s'agit donc juridiquement de deux personnalités distinctes. Quoi qu'il en soit, le risque de violation du devoir de fidélité, tel qu'allégué, ne pourrait se concevoir qu'à l'égard de la communauté des copropriétaires et non à l'égard de chacun des copropriétaires. Dès lors que chaque copropriétaire doit faire valoir individuellement la garantie des défauts de la chose vendue, le devoir de fidélité de l'administratrice ne saurait constituer un fondement juridique de l'appel en cause. Le moyen est également infondé.

d) Enfin, les recourants se prévalent de la confusion existant entre A._____ et les différentes sociétés qu'il détiendrait pour soutenir que la distinction entre les différentes personnalités juridiques constituerait un abus de droit. Ainsi, ils relèvent que A._____ est l'administrateur avec signature individuelle de l'appelée en cause C._____, administratrice de la PPE, et que B._____SA et C._____ ont le même administrateur, la même adresse et le même numéro de téléphone, au point qu'ils ont confondu à plusieurs reprises leurs interlocuteurs, entre le promoteur, le constructeur et l'administratrice.

Ces griefs sont irrecevables, car ils reposent sur des faits qui n'ont jamais été exposés en première instance (art. 326 al. 1 CPC). En effet, la procédure de recours a pour fonction principale de vérifier la conformité au droit et non de continuer la procédure de première instance. L'irrecevabilité de faits nouveaux vaut ainsi quelle que soit la maxime de première instance (FF 2006 6986).

e) Les recourants n'ayant pas rendu vraisemblable l'existence d'une prétention à l'encontre de l'appelée en cause, il n'est pas nécessaire d'examiner les conditions d'application de l'art. 83 CPC-VD.

5. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et le jugement incident confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'000 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'est pas alloué de dépens.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, par 5'000 fr. (cinq mille francs), sont mis à la charge des recourants Communauté des copropriétaires par étages de la PPE M. _____ et consorts, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 avril 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Antoine Eigenmann (pour la Communauté des copropriétaires de la PPE M. _____ et consorts)
- Me Daniel Guignard (pour A. _____ et B. _____ SA)

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 2'200'000 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), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Mme le juge instructeur de la Cour civile

La greffière :