

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 30 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffier : M. Perret

Art. 30 Cst.; 8 CC; 18 al. 1, 28, 101, 199 CO; 405 al. 1 CPC; 444, 445, 451 ch. 3, 452 al. 1ter CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **C._____ SA**, à Montreux, défenderesse, contre le jugement rendu le 22 septembre 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **T._____ SA**, à Montreux, demanderesse, et **X._____ SA**, à Zurich, appelée en cause.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 22 septembre 2010, dont la motivation a été notifiée le 13 avril 2011 aux parties, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis les conclusions de la demande déposée par T. _____ SA à l'encontre de C. _____ SA (I), dit que la défenderesse C. _____ SA est la débitrice de la demanderesse T. _____ SA et lui doit immédiat paiement de la somme de 28'410 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 8 avril 2009 (II), rejeté les conclusions de la défenderesse C. _____ SA prises à l'encontre de l'appelée en cause X. _____ SA (III), arrêté les frais de la cause à 1'350 fr. à la charge de la demanderesse T. _____ SA, à 1'690 fr. à la charge de la défenderesse C. _____ SA et à 1'450 fr. à la charge de l'appelée en cause X. _____ SA (IV), dit que la défenderesse C. _____ SA est la débitrice de la demanderesse T. _____ SA de la somme de 5'350 fr., TVA en sus sur 4'000 fr., à titre de dépens, à savoir 1'350 fr. en remboursement de ses frais de justice et 4'000 fr., TVA en sus, à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil (V), dit que la défenderesse C. _____ SA est la débitrice de l'appelée en cause X. _____ SA de la somme de 5'450 fr., TVA en sus sur 4'000 fr., à titre de dépens, à savoir 1'450 fr. en remboursement de ses frais de justice et 4'000 fr., TVA en sus, à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

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

«1. Par acte de vente immobilière du 29 février 2008, X. _____ SA a vendu à C. _____ SA sept lots de copropriété par étages (feuilletts [...] à [...]), sis [...] à Saint-Légier-La Chiésaz. Le prix de vente a été fixé à Fr. 1'450'000.-.

Dit acte contient notamment la clause suivante :

"2.1 En général

Les immeubles vendus sont transférés sans aucune garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient les affecter actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit l'importance de ceux-ci.

L'attention de l'acheteur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il est privé des garanties prévues par la loi.

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur.

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie."

2. Par acte de vente immobilière à terme du 18 avril 2008, les parcelles d'étage [...] à [...] susmentionnées ont été vendues par C. _____ SA à T. _____ SA. Le prix de vente a été fixé à Fr. 1'800'000.-.

Les conditions de vente sont notamment les suivantes :

"- III -

(...)

2. La vente est convenue sans la garantie légale de la venderesse, dans les limites de la loi. Le prix de vente tient compte de cette exclusion de garantie.

(...)

12. La venderesse déclare qu'il n'y a pas de travaux à exécuter ayant récemment fait l'objet d'une décision des copropriétaires d'étages et dont le paiement pourrait incomber partiellement à l'acheteuse.

(...)

18. L'acheteuse est en possession du contrat de gérance qui lie la venderesse à la Régie Z. _____ SA. L'acheteuse s'engage envers la venderesse à confier à la Régie Z. _____ SA la gérance des lots de propriété par étages ici acquis durant 24 mois à compter de la date du transfert de propriété."

La réquisition de transfert a été signée le 5 mai 2008 et la vente inscrite le 16 mai 2008.

3. En date du 29 mai 2007, S. _____ SA, pour X. _____ SA, et M. _____ SA ont conclu un contrat d'entretien pour toiture en pente par lequel cette dernière s'est engagée à assurer l'entretien de la toiture de l'immeuble susmentionné.

4. Dans un devis du 9 novembre 2007 établi à l'attention de S. _____ SA, M. _____ SA a évalué les travaux de "Remplacement sous-lattage, lattage pourri" de l'immeuble précité à Fr. 14'208.35.

5. Par courrier du 5 mars 2008, C. _____ SA a informé S. _____ SA qu'elle avait acheté l'immeuble précité et qu'elle dénonçait le mandat de gérance pour le 31 mars 2008.

6. En date du 7 mars 2008, C. _____ SA et Régie Z. _____ SA ont conclu un contrat de gérance dès le 1^{er} avril 2008 et jusqu'au 30 avril 2009, renouvelable tacitement d'année en année, sauf dénonciation par lettre recommandée six mois avant l'échéance.

7. A la demande de Régie Z. _____ SA, l'entreprise B. _____ a établi un devis pour la réfection du toit de l'immeuble litigieux. Ledit devis, datant du 4 décembre 2008, s'élève à Fr. 29'235.-, et la facture finale du 25 mai 2009 à Fr. 28'410.-.

8. Par courrier du 23 janvier 2009, T. _____ SA a informé C. _____ SA que peu de temps avant les fêtes de fin d'année, elle a appris que l'immeuble susmentionné pourrait être affecté d'un défaut caché en ce sens que la toiture devait être en grande partie refaite. Au moment où dit immeuble était propriété de X. _____ SA, il était géré par S. _____ SA. T. _____ SA a relevé que le problème afférent à la toiture a été mis en évidence par la société M. _____ SA (entretien de toiture) dès le mois de novembre 2007, dite société ayant adressé un devis à S. _____ SA le 9 novembre 2007 selon lequel il convenait de remplacer le sous-lattage qui était pourri. Selon T. _____ SA, la Régie Z. _____ SA, qui a repris le mandat de gérance le 1^{er} avril 2008, aurait été informée de ce problème fin août 2008 seulement, étant précisé que ce n'était qu'à ce moment que la totalité du dossier lui a été transmis par S. _____ SA. La Régie Z. _____ SA a demandé une offre à l'entreprise B. _____ qui a établi un devis en date du 4 décembre 2008. Selon T. _____ SA, il ressort de ces éléments que X. _____ SA était au courant de ce problème de toiture dès fin 2007 par S. _____ SA. Aussi, elle considère qu'ayant acquis cet immeuble le 1^{er} mars 2008, période où S. _____ SA était toujours gérante de dit immeuble, C. _____ SA avait vraisemblablement connaissance de ce défaut lorsqu'elle lui a vendu l'immeuble et qu'elle l'a caché. Partant, T. _____ SA considère que la clause d'exclusion de garantie contenue à l'article II.2 de l'acte de vente du 18 avril 2008 ne saurait être invoquée et qu'elle a droit à une juste compensation pour le défaut constaté.

9. Par courrier du 3 février 2009 adressé à X. _____ SA, C. _____ SA a fait valoir que, ni lors de l'achat de l'immeuble en date du 29 février 2008, ni durant la courte période où elle a été propriétaire, elle a été informée ou a appris l'existence du défaut dont se prévaut T. _____ SA dans son courrier du 23 janvier 2009. Par contre, C. _____ SA souligne que la société S. _____ SA, mandataire de X. _____ SA, devait en avoir connaissance puisqu'elle a reçu un rapport accompagné d'un devis de l'entreprise M. _____ SA chargée de l'entretien de la toiture.

10. Par lettre du 23 février 2009, S. _____ SA, agissant pour X. _____ SA, a relevé en substance qu'elle n'avait jamais rien dissimulé et que la transmission du dossier à la Régie Z. _____ SA comportait le devis de M. _____ SA.

11. Par courrier du 3 mars 2009, C. _____ SA a informé S. _____ SA qu'elle n'avait pas apporté la preuve que le devis de l'entreprise M. _____ SA faisait partie des pièces remises à la Régie Z. _____ SA. A cet égard, elle relève que sa "checkliste [sic] remise dossiers départ d'immeuble" du 28 mars 2008 ne fait nullement mention d'un problème de toiture ou d'un devis en cours de l'entreprise M. _____ SA alors qu'il s'agit d'une question suffisamment importante devant faire l'objet d'une

mention spécifique à la nouvelle gérance lors de la transmission du dossier.

12. Par courrier du 10 mars 2009 adressé à S._____ SA, Régie Z._____ SA a fait valoir n'avoir jamais reçu le devis de l'entreprise M._____ SA. Ce n'est qu'incidemment, lors d'un dégât d'eau en août 2008, que Régie Z._____ SA s'est vue remettre ce devis par dite entreprise. Ensuite du dégât précité, Régie Z._____ SA a pris contact avec cette entreprise en vertu d'un contrat d'abonnement figurant au dossier et c'est alors que M._____ SA lui a indiqué que le problème était déjà connu depuis longtemps par S._____ SA et lui a remis le devis qu'elle avait adressé à S._____ SA en son temps pour la réfection de la toiture.

13. Par courrier du 12 mars 2009 adressé à C._____ SA, S._____ SA a relevé notamment qu'il résulte de la "checklist remise dossiers départ d'immeuble" signée le 28 mars 2008 que le dossier comportait "divers courriers concernant l'immeuble", sans compter encore les contrats/abonnements au sujet de la toiture M._____ SA. En outre, S._____ SA souligne que du moment que même le dossier relatif à la réfection des sols dans la cage d'escalier du 17 novembre 1999 a été remis, il n'est ainsi pas possible d'admettre que la preuve ne serait pas rapportée que le devis de l'entreprise M._____ SA faisait partie des pièces remises à la Régie Z._____ SA.

14. Par courrier daté du même jour, S._____ SA a informé Régie Z._____ SA qu'*"en l'état, S._____ SA ne peut plus déterminer avec certitude absolue, si tel ou tel document faisait partie du dossier remis, mais qu'il est en revanche certain, qu'il n'a jamais été question d'occulter quoi que ce soit"*.

15. Par demande déposée au greffe du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois le 8 avril 2009, T._____ SA (ci-après : la demanderesse) a pris les conclusions suivantes à l'encontre de C._____ SA (ci-après : la défenderesse), avec dépens :

"I.- C._____ SA est la débitrice de T._____ SA et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 29'235.- (vingt neuf mille deux cent trente cinq francs) avec intérêt à 5% dès le dépôt de la présente demande."

16. Par requête d'appel en cause datée du 12 mai 2009, la défenderesse a pris les conclusions suivantes :

"I. X._____ SA est la débitrice de C._____ SA et lui doit immédiat paiement de CHF 29'235.- (vingt-neuf mille deux cent trente-cinq francs) portant intérêt à 5% l'an dès le dépôt de la Demande.

II. X._____ SA remboursera C._____ SA de tous montants que celle-ci serait par hypothèse condamnée à payer à T._____ SA au titre des frais de justice et des dépens.

III. Subsidiairement : X. _____ SA relèvera C. _____ SA de toutes condamnations en capital, intérêt, frais de justice et dépens vis-à-vis de T. _____ SA."

17. Par courrier du 19 mai 2009, reçu au greffe le 25 mai 2009, la demanderesse a déclaré en substance ne pas s'opposer à l'appel en cause de X. _____ SA.

18. Par lettre du 28 mai 2009, reçue au greffe le jour suivant, X. _____ SA (ci-après : l'appelée en cause) a déclaré ne pas s'opposer à son appel en cause.

19. Par prononcé du 2 juin 2009, le Président [*du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois*] a, en l'absence d'opposition des parties, admis l'appel en cause susmentionné.

20. Dans sa réponse datée du 25 août 2009, la défenderesse a pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens :

- I. Les conclusions de T. _____ SA figurant dans sa Demande du 7 avril 2009 sont rejetées;
- II. X. _____ SA est la débitrice de C. _____ SA et lui doit immédiat paiement de CHF 29'235.- (vingt-neuf mille deux cent trente-cinq) portant intérêt à 5% l'an dès le dépôt de la Demande;
- III. X. _____ SA remboursera C. _____ SA de tous montants que celle-ci serait par hypothèse condamnée à payer à T. _____ SA au titre des frais de justice et des dépens;
- IV. Subsidiairement : X. _____ SA relèvera C. _____ SA, en capital, intérêts, frais de justice et dépens vis-à-vis de T. _____ SA."

21. Dans sa réponse datée du 5 octobre 2009, l'appelée en cause a conclu au rejet des conclusions prises par la défenderesse.

22. La défenderesse s'est déterminée par courrier du 23 octobre 2009 sur la réponse de l'appelée en cause.

23. La demanderesse s'est déterminée par courrier du 19 novembre 2009 sur la réponse de la défenderesse ainsi que sur la réponse de l'appelée en cause.

24. Par acte du 12 janvier 2010, la défenderesse s'est prononcée sur les déterminations de la demanderesse du 19 novembre 2009.

25. Par acte du 13 janvier 2010, l'appelée en cause s'est prononcée sur les déterminations de la demanderesse du 19 novembre 2009.

26. L'audience de jugement s'est déroulée le 14 septembre 2010.

Lors de dite audience, la demanderesse a réduit ses conclusions à la somme de Fr. 28'410.-, correspondant à la facture finale de l'entreprise B._____ du 25 mai 2009.

Par ailleurs, trois témoins ont été entendus, soit P._____, F._____ et R._____, la défenderesse et l'appelée en cause ayant pour le surplus renoncé à l'audition du témoin [...].

Selon le témoin P._____, l'immeuble litigieux est un immeuble entretenu qui a été rénové plusieurs fois. Selon lui, l'immeuble n'est pas ancien. Il relève par ailleurs qu'il a examiné la "check-list remise dossiers départ d'immeuble" et qu'elle ne mentionne aucun élément concernant des travaux de réfection du toit. Il confirme ainsi que la Régie Z._____ SA n'a reçu aucun document concernant la toiture, respectivement concernant des travaux à engager pour l'entretien de dite toiture ou d'éventuels défauts l'affectant. P._____ relève par ailleurs qu'à la suite d'un dégât d'eau, la Régie Z._____ SA a contacté le 21 août 2008 l'entreprise M._____ SA et que dite entreprise lui a alors remis le devis du 9 novembre 2007.

Le témoin F._____ relève en substance que l'immeuble est ancien mais entretenu. Il considère néanmoins qu'il serait exagéré de prétendre que l'état du bâtiment n'était pas très bon et qu'il était visible que des travaux d'entretien étaient susceptibles d'entrer en ligne de compte, même après un examen superficiel de l'objet. Selon ses souvenirs, il n'y avait rien dans le document intitulé "check-list remise dossiers départ d'immeuble" concernant la toiture. Il relève également que c'est à la suite d'une défaillance dans la toiture que la Régie Z._____ SA a contacté la société M._____ SA en charge de l'entretien de la toiture.

Le témoin R._____ a été le gérant de l'immeuble en question pour S._____ SA. Il déclare ne pas se souvenir exactement de l'état dudit immeuble tout en précisant qu'il ne s'agissait en tous les cas pas d'un "immeuble 24 carat". Il ne se souvient pas non plus si la check-list remise au nouveau gérant contenait des informations concernant la toiture. Il ne se souvient en particulier pas du devis du 9 novembre 2007 établi par l'entreprise M._____ SA. Néanmoins, il suppose que ledit devis a certainement été transmis à la nouvelle gérance. Il relève que les gérances ont un devoir d'information à l'égard de la nouvelle gérance de sorte que toutes les informations utiles auraient dû normalement être transmises. R._____ relève enfin, sur présentation du document intitulé "check-list remise dossiers départ d'immeuble", que des travaux en cours tels que des travaux de réfection de la toiture pourraient notamment figurer sous la rubrique "Divers courriers concernant l'immeuble".

27. Le 22 septembre 2010, le tribunal [*d'arrondissement*] a notifié le jugement aux parties sous forme de dispositif.

28. Par courrier du 28 septembre 2010, reçu au greffe le jour suivant, l'appelée en cause a demandé la motivation du jugement.

29. Par courrier du 29 septembre 2010, reçu au greffe le 1^{er} octobre 2010, la défenderesse a également demandé la motivation dudit jugement.

30. Dans la mesure utile, on reviendra plus avant sur l'état de fait pertinent dans la partie en droit.»

En droit, le premier juge, procédant à l'interprétation selon le principe de la confiance des clauses se trouvant aux points 2 et 12 du chiffre III du contrat de vente immobilière passé entre C._____ SA et T._____ SA le 18 avril 2008, a considéré que la clause III.12 constituait une exception à la règle d'exclusion de garantie posée par la clause III.2, de sorte que cette dernière n'était pas applicable *in casu*. Retenant qu'il était établi, au regard du devis de l'entreprise M._____ SA du 9 novembre 2007 concernant le remplacement des sous-lattage et lattage pourris, que l'immeuble litigieux faisait l'objet de travaux de rénovation essentiels à exécuter au moment de la conclusion du contrat de vente précité, de sorte que les qualités qui avaient fait l'objet d'un accord entre les parties à la clause III.12 n'étaient pas réalisées, le premier juge a admis l'existence d'un défaut au sens de l'art. 197 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Sur la base des éléments au dossier, il a considéré que la défenderesse C._____ SA avait échoué dans la preuve que la demanderesse T._____ SA connaissait ou aurait dû connaître le défaut au moment de la conclusion du contrat, l'acheteur étant en tout état de cause déchargé de tout devoir de vérifier la chose conformément à l'art. 200 al. 2 CO en cas d'assurance ou de promesse telle que celle résultant de la clause III.12 précitée. Il a également retenu que [...], administrateur unique de la demanderesse, avait eu connaissance du devis de l'entreprise B._____ du 4 décembre 2008, qui comportait les éléments factuels suffisants pour permettre de chiffrer le dommage à la toiture, à son retour de vacances, soit vraisemblablement entre le 8 et le 12 janvier 2009, de sorte que l'avis des défauts envoyé par courrier le 23 janvier suivant respectait les incombances de la demanderesse découlant de l'art. 201 CO, un délai de réflexion d'une quinzaine de jours permettant à l'intéressée de s'adjoindre les conseils d'un juriste ne paraissant pas inadéquat et excessif au vu des particularités du cas d'espèce, si bien que la demanderesse n'était pas

déchue de son droit à la garantie. Relevant que la défenderesse n'avait pas apporté la preuve d'une différence entre la moins-value de l'objet vendu et le coût de la réparation de celui-ci, le premier juge a arrêté à 28'410 fr. le montant de l'indemnité pour moins-value à allouer à la demanderesse, correspondant à la facture finale de l'entreprise B. _____ du 25 mai 2009. Quant à l'argument de la défenderesse prétendant que l'appelée en cause X. _____ SA connaissait l'existence du défaut et le lui avait dolosivement dissimulé lorsqu'elle lui avait vendu l'immeuble litigieux le 29 février 2008, le premier juge l'a rejeté, considérant que la défenderesse ne pouvait reprocher à l'appelée en cause une prétendue manœuvre dolosive de la gérance S. _____ SA alors que celle-ci était son propre auxiliaire au moment de cette vente. Au surplus, le premier juge a relevé que la défenderesse n'avait apporté aucun élément probant selon lequel l'appelée en cause, ou l'un de ses représentants, aurait dissimulé frauduleusement un défaut.

B. Par acte du 19 avril 2011, C. _____ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation, le dossier étant retourné en première instance pour nouveau jugement, selon les modalités que justice dira (I et II), subsidiairement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par T. _____ SA dans la cause divisant la recourante d'avec celle-ci et X. _____ SA sont rejetées, avec toutes suites au niveau des frais et dépens pour ce qui concerne les deux autres parties (III et IV), plus subsidiairement à sa réforme en ce sens que X. _____ SA est condamnée à relever C. _____ SA de tous montants qui seraient dus à T. _____ SA, en capital, intérêts, frais et dépens, soit en particulier et en l'état du montant de 28'410 fr., plus intérêt à 5% dès le 8 avril 2009, selon chiffre II du dispositif du jugement attaqué (V).

Par mémoire ampliatif déposé le 20 mai 2011, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire du 19 août 2011, X. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet du recours (I), et subsidiairement, pour le cas où le recours de C. _____ SA devait être

admis à l'encontre des prétentions de T._____ SA, que le recours soit néanmoins rejeté en ce qui concerne les conclusions prises par C._____ SA contre X._____ SA (II).

Par mémoire du 6 septembre 2011, T._____ SA a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

En droit :

1. a) Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du 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 (art. 405 al. 1 CPC). La remise aux parties d'un dispositif écrit vaut communication de la décision au sens de cette disposition (ATF 137 III 127). En l'occurrence, le dispositif de la décision attaquée a été notifié aux parties le 22 septembre 2010. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) devant la Chambre des recours du canton de Vaud (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]).

b) Le recours contre un jugement rendu par un président de tribunal d'arrondissement en procédure accélérée est ouvert, tant en réforme (art. 451 ch. 3 CPC-VD) qu'en nullité (art. 444-445 CPC-VD).

En l'espèce, la recourante conclut à la nullité, subsidiairement à la réforme du jugement entrepris. Les conclusions en réforme ne sont ni plus amples, ni nouvelles par rapport à celles prises en première instance.

Déposé en temps utile, par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable, tant en nullité qu'en réforme.

2. a) La recourante soulève, à titre principal, le moyen de nullité tiré du fait que le président du tribunal d'arrondissement en charge du dossier est devenu juge cantonal le 1^{er} janvier 2011 et qu'il aurait néanmoins signé (plus exactement fait signer) le jugement motivé, cela alors même que le recours doit être traité précisément par le Tribunal cantonal.

b) Selon l'art. 30 al. 1 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101), toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce qu'elle soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Selon la jurisprudence, le droit des parties à une composition régulière du tribunal impose des exigences minimales en procédure cantonale; il interdit les tribunaux d'exception et la mise en œuvre de juges *ad hoc* ou *ad personam* et exige dès lors, en vue d'empêcher toute manipulation et afin de garantir l'indépendance nécessaire, une organisation judiciaire et une procédure déterminées par un texte légal (ATF 129 V 335 c. 1.3 et les références; ATF 127 I 196 c. 2b). Le droit à un tribunal établi par la loi est notamment violé lorsqu'un juge participe encore à la décision après la fin de sa période de fonction. La composition irrégulière de la juridiction est un vice fondamental, qui ne peut pas être réparé; seul un nouveau jugement, rendu par un tribunal établi conformément à la loi, est susceptible de rétablir une situation conforme au droit. Il faut cependant distinguer le cas où les juges ont cessé leur fonction avant que le tribunal ne statue de celui où ils l'ont quittée une fois que le tribunal a rendu son arrêt mais avant qu'il n'en ait notifié les considérants. Dans cette dernière hypothèse uniquement, il ne serait pas inconcevable que la rédaction de l'arrêt soit soumise à l'approbation des juges après la fin de leur activité (TF 1C_235/2008 du 13 mai 2009 c. 3.2.1 et réf. citées; TF 9C_185/2009 du 19 août 2009 c. 2.1.2).

c) En l'espèce, le président en charge du dossier devant le tribunal d'arrondissement et qui a jugé la cause, selon dispositif rendu le 22 septembre 2010, était Marc Pellet. Il est notoire que ce magistrat a été élu juge au Tribunal cantonal et qu'il a pris ses fonctions le 1^{er} janvier 2011. Il n'en reste pas moins que la décision avait été prise avant le changement de poste, puisque l'audience de jugement s'est tenue le 14 septembre 2010 et que le dispositif, soit la décision effective, a été prise au plus tard le 22 septembre 2010. La rédaction des motifs est intervenue par la suite et a été notifiée le 13 avril 2011, soit à une date où le magistrat avait effectivement changé de fonction. Il n'en reste pas moins que le dispositif n'a pas changé et que le magistrat, s'il a exécuté correctement sa charge, ce dont la Cour n'a pas de raison de douter, a relu la motivation proposée par le greffier et l'a approuvée avant l'envoi. C'est donc bien le même magistrat qui a instruit, jugé et communiqué, après approbation, la décision et la motivation.

Les exigences de forme relatives à la composition régulière du tribunal visent au respect du principe de l'immédiateté (Habscheid, Droit judiciaire privé suisse, 2^{ème} éd., p. 123; Hohl, Procédure civile, tome I, Berne 2001, n. 928 p. 178). En l'espèce, on ne voit pas en quoi ce principe aurait été violé.

Enfin, en relation avec le grief que la cause serait soumise au Tribunal cantonal, autorité dans laquelle siège maintenant le magistrat en question, il est relevé que celui-ci n'est pas membre de la Chambre des recours I, qui examine le présent recours, et que, de toute manière, il ne saurait bien évidemment être membre de la cour chargée de revoir sa décision. Pour le surplus, la recourante n'a pas déposé de demande de récusation du Tribunal cantonal en corps, comme elle aurait pu le faire (art. 43 CPC-VD). Par conséquent, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant la question.

Cela étant, il n'y a donc pas violation d'une règle essentielle de la procédure au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD, de sorte que le moyen de nullité doit être rejeté.

3. S'agissant du recours en réforme, lorsque le jugement a été rendu en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve des faits résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Sous cette réserve, le Tribunal cantonal ne fait que contrôler que les constatations de fait des premiers juges sont convaincantes pour juger la cause à nouveau. Dans ce cas, il peut faire siennes les constatations de fait du jugement et fonder sur elles son raisonnement juridique. Il peut aussi les compléter ou les corriger par les preuves au dossier (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il y a lieu de le compléter comme suit :

- L'acte de vente du 18 avril 2008 entre C._____ SA et T._____ SA comporte la mention, sous chiffre I.2, que *"L'acheteuse a conscience du fait qu'il n'a jamais été tenu d'assemblée des copropriétaires depuis la constitution de la propriété par étages, qu'il n'est pas tenu de comptes et qu'il n'existe aucun fonds de rénovation"*.

Cela étant, la cour de céans est à même de statuer en réforme.

4. a) La recourante soutient que le premier juge a faussement interprété les chiffres III.2 et III.12 du contrat de vente du 18 avril 2008 en ce sens que ces dispositions étaient parfaitement claires et ne pouvaient faire l'objet de la lecture qui en a été faite dans le jugement. Les intimées concluent au rejet au motif notamment que le chiffre III.12 n'était qu'une clause dérogeant au chiffre III.2, sorte de règle d'exception à la règle d'exclusion, comme l'a retenu le premier juge (cf. jugement, p. 10).

b) En matière contractuelle, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la "réelle et commune intention des parties", le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO). S'il ne parvient pas à établir avec sûreté cette volonté effective, ou s'il constate que l'un des cocontractants n'a pas compris la volonté réelle exprimée par l'autre, il recherchera le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, d'après le texte, le contexte et l'ensemble des circonstances, à leurs manifestations de volonté réciproques en fonction de l'ensemble des circonstances, ce principe permettant d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Il s'agit de l'application du principe de la confiance (par ex. : ATF 133 III 61; ATF 133 III 675, JT 2008 I 508; ATF 132 III 268 c. 2.3.2, JT 2006 I 564 et l'abondante jurisprudence en la matière).

Ce principe prohibe une interprétation purement littérale, sauf exceptions, notamment s'il n'y a aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à la volonté des parties (ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 130 III 417 c. 3.2; ATF 127 III 444).

A cela s'ajoute que la détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Dans la mesure où la volonté réelle et commune des parties n'a pas pu être constatée, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance comme on l'a vu, ce qui suppose de rechercher le sens qui pouvait lui être attribué de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.2; ATF 130 III 686 c. 4.3.1, JT 2005 I 247 et les références citées). Comme la clause doit exprimer clairement la volonté des parties, elle doit être interprétée restrictivement (ATF 126 III 59 c. 5a, JT 2001 I 144). Les pures clauses de style, employées traditionnellement dans une formule sans que les parties aient voulu en adopter le contenu, demeurent sans effet (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., nn.

895 ss pp. 131 s.; Venturi, Commentaire Romand, Code des obligations I, nn. 31 et 35 à 38 ad Introduction Art. 197-210 CO, pp. 1061 ss; ATF 107 II 161, JT 1981 I 582).

Les clauses limitatives ou exclusives de responsabilité ne sont pas valables lorsqu'elles constituent une dérogation à laquelle l'acheteur ne pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi, car on se trouve alors en présence d'une clause insolite; elles sont donc inopérantes pour les défauts totalement étrangers aux éventualités qu'un acheteur doit raisonnablement prendre en considération (ATF 107 II 161 c. 6, JT 1981 I 582; ATF 126 III 59 c. 4a; ATF 130 III 686 c. 4.3.1; Tercier/ Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 898 p. 132). Par ailleurs, lorsque le vendeur a donné l'assurance que la chose présente certaines qualités, il ne peut se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie. Il y a là, en effet, une contradiction qui doit être interprétée "*contra stipulatorem*" (ATF 109 II 24, JT 1983 I 258; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 906 p. 133).

c) La recourante soutient en substance que la volonté intime des parties n'avait pas à être établie et qu'il suffisait de se fonder sur une interprétation littérale des deux clauses litigieuses puisque celles-ci étaient parfaitement claires. Ainsi, le chiffre III.2 relatif à l'exclusion de garantie était le principe posé par les parties à l'acte, le chiffre III.12 ne pouvant entrer en ligne de compte que si toutes les conditions mentionnées, en particulier l'existence d'une décision des copropriétaires et un paiement pouvant incomber à l'acheteuse, étaient remplies. Or, tel n'était pas le cas en l'occurrence, puisqu'il n'y avait eu aucune décision des copropriétaires sur d'éventuels travaux, de sorte que c'était bien l'exclusion de garantie selon le chiffre III.2 qui aurait dû être retenue.

Contrairement à ce que soutient la recourante, il est constant qu'une interprétation littérale ne suffit pas à assurer une compréhension correcte de l'acte de vente. Les deux clauses litigieuses concernent en partie la même problématique et se recoupent. Pour en comprendre le mécanisme, une telle interprétation, comme le souhaite la recourante, violerait le droit fédéral. La volonté réelle des parties sur la portée du

chiffre III.12 et sa relation avec le chiffre III.2 n'étant pas établie, il faut donc interpréter ces clauses selon le principe de la confiance, à l'instar du premier juge. Il s'agit là d'une question touchant non à l'appréciation des faits, mais à l'application du droit.

Interprété selon le principe de la confiance, le chiffre III.12 - qui constitue une exception au chiffre III.2 excluant la garantie - présuppose, pour être appliqué : qu'il existe des travaux à exécuter (1), que ces travaux aient récemment fait l'objet d'une décision des copropriétaires d'étages (2) et que leur paiement puisse en incomber partiellement à l'acheteur (3). Or, à part les travaux, qui ont fait l'objet d'un examen par le premier juge au terme duquel celui-ci a retenu qu'il existait effectivement des travaux à exécuter au moment de la conclusion du contrat de vente immobilière passé entre la demanderesse et la défenderesse (cf. jugement, p. 11), l'interprétation à laquelle a procédé le premier juge fait totalement l'impasse sur les conditions 2 et 3 susmentionnées et revient en réalité - en se contentant de la condition qu'il y ait des travaux à réaliser - à réinstaurer complètement la garantie exclue par le chiffre III.2. Comme le souligne la recourante, une telle interprétation apparaît contradictoire.

Il est vrai que, selon le chiffre I.2 du contrat de vente du 18 avril 2008, l'acheteuse admet avoir conscience du fait qu'il n'a jamais été tenu d'assemblée des copropriétaires depuis la constitution de la propriété par étages, qu'il n'est pas tenu de comptes et qu'il n'existe aucun fonds de rénovation. Cela ne signifie cependant pas que l'on pourrait considérer, selon le principe de la confiance, les mots "ayant récemment fait l'objet d'une décision des copropriétaires d'étages" comme étant non écrits, comme le soutient à tort l'intimée T. _____ SA, qui prétend, en se fondant sur cette clause, que le contrat devrait être lu en ce sens que la deuxième condition, soit une éventuelle décision récente des copropriétaires d'étages, devrait être purement et simplement supprimée.

L'intimée T. _____ SA soutient également que le chiffre III.2 tendant à l'exclusion de garantie lui serait inopposable au motif qu'il

s'agirait d'une clause de style, au contraire du chiffre III.12, précis. Or, s'il est exact qu'une clause d'exclusion de garantie ne peut se faire sous forme d'une clause de style (cf. c. 4b supra), en l'espèce, rien ne permet de retenir que tel serait le cas de la clause d'exclusion de garantie du chiffre III.2. Au contraire, le chiffre III.12 qui en constitue une exception démontre bien que, dans l'économie du contrat, c'est bien un régime d'exclusion de garantie qui a été prévu.

En définitive, il convient de considérer que la vente des lots de copropriété par étage de C. _____ SA à T. _____ SA a été conclue sans garantie, si ce n'est celle qui portait sur le fait qu'il n'y avait pas de travaux à exécuter décidés récemment. Or, T. _____ SA n'a pas établi l'existence d'une telle décision, qu'elle émane d'une assemblée des copropriétaires d'étages de l'immeuble, voire de son propriétaire unique, de sorte qu'elle ne peut pas agir en garantie.

d) C'est en vain que l'intimée T. _____ SA se prévaut de ce que la jurisprudence a introduit une condition de validité des clauses exclusives liée à la prévisibilité du défaut. Un défaut ne tombe pas sous le coup d'une clause d'exclusion de la garantie d'après une interprétation objective lorsqu'il est totalement étranger aux éventualités avec lesquelles un acheteur doit raisonnablement compter (ATF 130 III 686 c. 4.3, JT 2005 I 247; ATF 126 III 59 c. 4a et 5a, JT 2001 I 144; ATF 107 II 161 c. 6c, JT 1981 I 582). Pour échapper à la clause d'exclusion, le défaut inattendu doit compromettre le but économique du contrat dans une mesure importante. La question est donc de savoir si l'acheteur doit envisager le défaut d'une nature déterminée dans l'ampleur alléguée. Pour répondre à cette question, il convient de prendre en considération le rapport entre le prix de vente et le coût d'une éventuelle élimination des défauts rendant l'objet apte à l'usage prévu (ATF 130 III 686 c. 4.3.1 et 4.3.2, JT 2005 I 247).

En l'espèce, des défauts au sous-lattage, entraînant des coûts de l'ordre de 28'000 fr. dans un immeuble ancien, même bien entretenu, vendu au prix de 1'800'000 fr., ne sauraient être étrangers aux

éventualités avec lesquelles un acheteur doit raisonnablement compter. Le moyen s'avère par conséquent infondé.

5. Aux termes de l'art. 199 CO, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Il y a dissimulation frauduleuse dès qu'il y a dol au sens de l'art. 28 CO. Tel est notamment le cas lorsque le vendeur affirme des qualités ou tait des défauts dans le dessein d'empêcher l'acheteur de se déterminer en connaissance de cause. Le dol par omission ne peut être admis qu'en cas de violation d'un devoir d'informer du vendeur, devoir qui peut découler du contrat, de la loi ou des principes généraux. La nullité de la clause qui en découle a une portée limitée, en ce sens qu'elle ne concerne que la garantie pour les défauts dissimulés. La dissimulation implique un comportement intentionnel du vendeur, l'intention résidant dans la volonté d'amener l'autre partie à conclure le contrat à l'aide d'une tromperie (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 904 p. 133; Venturi, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO, p. 1075; Schmidlin, Commentaire Romand, Code des obligations I, nn. 9 et 20 ad art. 28 CO, pp. 180-181). La preuve du dol incombe à l'acheteur (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]).

Au préalable, il y a lieu de constater qu'il n'existe aucun allégué permettant de disposer d'un état de fait complet en relation avec le transfert de l'immeuble de X. _____ SA à la recourante, à l'exception du chiffre 2.1 du contrat de vente du 29 février 2008. En d'autres termes, ce premier transfert de l'immeuble avait eu lieu sans garantie quant aux défauts, à l'exception de la dissimulation frauduleuse.

En l'occurrence, T. _____ SA ne peut pas invoquer un dol au sujet de l'existence d'un défaut, puisqu'il n'est pas établi que C. _____ SA aurait eu connaissance du devis de l'entreprise M. _____ SA du 9 novembre 2007.

Quant à une responsabilité de C._____ SA pour l'éventuel manquement de son auxiliaire S._____ SA avant le 29 février 2008, elle ne peut pas être admise : en poursuivant son activité de gérant entre la vente du 29 février 2008 et la résiliation de son contrat au 31 mars suivant, S._____ SA n'a pas exercé une activité causant à T._____ SA un dommage au sens de l'art. 101 al. 1 CO. Cette disposition ne permet pas d'imputer au mandant les connaissances du mandataire. Ce n'est donc pas parce que S._____ SA savait qu'un devis avait été établi que C._____ SA devrait être réputée l'avoir su elle aussi.

6. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que les conclusions de la demande déposée par T._____ SA à l'encontre de C._____ SA sont rejetées. En conséquence, la demanderesse doit verser à la défenderesse la somme de 5'690 fr., TVA en sus sur 4'000 fr., à titre de dépens. Il n'y a pas lieu de modifier le sort des dépens à l'égard de l'appelée en cause, puisque celle-ci a dû se défendre contre des conclusions de la défenderesse à son égard qui n'étaient pas fondées, ne serait-ce que parce que l'appel en cause était en réalité inutile, vu l'absence de responsabilité de la défenderesse. Le jugement doit être confirmé pour le surplus.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 584 francs (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]).

Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il y a lieu d'arrêter à 2'584 fr., soit 584 francs à titre de remboursement des frais de deuxième instance et 2'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil (cf. art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et art. 5 ch. 2 aTAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]), solidairement à la charge de chacune des intimées, puisque X._____ SA a conclu, comme T._____ SA, au rejet du recours.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.
- II.** Le jugement est réformé aux chiffres I, II et V de son dispositif comme il suit :

I.- rejette les conclusions de la demande déposée par T. _____ SA à l'encontre de C. _____ SA.

II.- supprimé.

V.- dit que la demanderesse T. _____ SA doit verser à la défenderesse C. _____ SA la somme de 5'690 fr. (cinq mille six cent nonante francs), TVA en sus sur 4'000 fr. (quatre mille francs), à titre de dépens.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 584 fr. (cinq cent huitante-quatre francs).

- IV.** Les intimées T. _____ SA et X. _____ SA, solidairement entre elles, doivent verser à la recourante C. _____ SA la somme de 2'584 fr. (deux mille cinq cent huitante-quatre francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 novembre 2011

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

Le greffier :

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 Philippe Vogel (pour C. _____ SA),
- Me Eric Ramel (pour T. _____ SA),
- Me Paul Marville (pour X. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 28'410 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 :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :