

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 16 février 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme de Quattro Pfeiffer

Art. 697h al. 2 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A._____ SA**, à Aubonne, défenderesse, contre le jugement rendu le 15 septembre 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant la recourante d'avec la **COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES DE X._____ 2, 4, 6**, la **COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES DE X._____ 8, 10** et la **COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES DE X._____ 12**, à Nyon, demanderesses.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 15 septembre 2010, dont la motivation a été notifiée aux parties le 26 octobre 2010, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a ordonné à A. _____ SA d'autoriser les Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 2, 4, 6, Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 8, 10 et Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 12, à Nyon, à consulter les comptes annuels, les éventuels comptes de groupe et les rapports des réviseurs de la société pour l'année 2009 (I), arrêté les frais et dépens (II et III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, qui est le suivant :

« 1. Par acte notarié [...] du 5 juin 2002, A. _____ SA a notamment déclaré diviser la parcelle [...] de Nyon, ayant pour adresse "[...] chemin de X. _____ No 8, chemin de X. _____ No 10", en trente et une parts de copropriété, lesquelles sont constituées en propriété par étages au sens des articles 712a et suivants CC.

Les parcelles [...], ayant pour adresse "*chemin de X. _____ No 2, chemin de X. _____ No 4, chemin de X. _____ No 6*" et [...], ayant pour adresse "*chemin de X. _____ No 12*" ont également été respectivement constituées en trente-trois et neuf lots de propriété par étage le 17 mars 2003.

A teneur du Registre foncier, l'administrateur des trois communautés de copropriétaires sus-mentionnées, regroupant en tout cinquante copropriétaires est "*Comptoir C. _____*".

L'intimée, A. _____ SA est une société anonyme dont le siège est à Aubonne, inscrite au registre du commerce le 10 avril 2000. Elle a pour administrateur [...], à Vernier, et pour organe de révision [...] SA, à Genève. A l'exception de l'organe de révision, inscrit le 23 novembre 2004, la structure juridique, les organes et le siège de l'intimée n'ont fait l'objet d'aucune modification depuis son inscription au registre du commerce.

Le but social de l'intimée est : "*étude de promotions immobilières et leur financement ; opérations immobilières ; gestion de tout bien immobilier ; prise de participations dans le domaine de l'immobilier*". Son capital-actions est de 250'000 francs.

2. L'intimée a vendu les immeubles sis chemin de X. _____ 2-4-6, 8-10 et 12 à Nyon à chaque copropriétaire, par acte de vente immobilière individuel.

Les contrats de vente conclus notamment entre l'intimée et E. _____ et entre l'intimée et les époux D. _____ contiennent en particulier la clause suivante :

"Il est ici rappelé que l'appartement et [la place de stationnement] sont vendus sous les garanties légales en ce qui concerne les défauts éventuels de la chose vendue, la date de signature du présent acte étant la date de référence pour le départ des délais de garantie. En conséquence, le vendeur demeure garant de tous vices de construction, conformément au Code des obligations."

3. Par courrier du 4 septembre 2008, S. _____ SA a transmis au Comptoir C. _____ un devis concernant "*l'analyse des problèmes d'infiltration d'eau dans les appartements tels qu'ils ont été vus dans les appartements G. _____ et B. _____*" d'un montant de 8'000 fr. hors taxes. Ce devis a été contresigné par une consultante de l'intimée, F. _____ SA, le 12 septembre 2008, dite société s'étant engagée à prendre en charge 50% des frais, soit 4'000 fr. hors taxes.

4. Le 1^{er} octobre 2008, le tribunal arbitral constitué par le compromis arbitral du 15 mai 2006 a rendu une sentence dans la cause opposant E. _____, demanderesse, copropriétaire de la Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 2, 4, 6, à Nyon, à l'intimée, défenderesse, dont le dispositif est le suivant :

"Le Tribunal arbitral, après délibérations et à l'unanimité, en droit et en équité :

- I. Rejette les conclusions I, II et III de la Demanderesse.
- II. Met à la charge de la Demanderesse une part des frais du Tribunal arbitral, arrêté à CHF 5'298.--
- III. Met à la charge de la Défenderesse une part des frais du Tribunal arbitral, arrêté à CHF 21'192.--
- IV. Chaque partie à la sentence garde ses dépens."

5. S. _____ SA a transmis une lettre rapport du 18 décembre 2008 au Comptoir C. _____, ayant notamment la teneur suivante :

"5- ANALYSE

5-1 Infiltrations entre les balcons

Les balcons ne sont pas étanchés, par contre, les balcons-terrasses le sont [...].

Les traces couleur rouille peuvent provenir de la corrosion des armatures, mais également de terre, elles sont dues au passage de l'eau entre les 2 éléments préfabriqués (bordure et dalle) [...].

Si l'on ne peut exiger une étanchéité sur toute la surface des balcons non exposés, nous considérons essentiel d'assurer une étanchéité des relevés contre les façades, vu la conception avec consoles prises dans un mur en terre cuite pour soutenir des balcons en béton armé.

**5-2 Infiltrations dans les appartements B. _____, E. _____
et M. _____**

Elles proviennent des balcons exposés aux intempéries.
Les infiltrations sont dues à l'absence de relevés d'étanchéité entre les dalles de balcons et les murs de façades.

Les désordres se situent sur les parois perpendiculaires au balcon, suivant la réalisation de la "goulotte" devant servir à l'évacuation des eaux et l'absence de véritable pente (voir une contre pente comme sur le balcon D. _____), l'eau s'achemine contre la façade, pénètre dans les murs par les consoles et les joints entre les briques.

Nous considérons qu'il s'agit d'un défaut de conception, une étanchéité aurait dû être systématiquement mise en œuvre sur les balcons exposés directement aux intempéries.

5-3 Infiltrations dans appartement G. _____

Le raisonnement est le même, l'eau pénètre derrière l'isolation de façade, est canalisée par les portes-fenêtres posées en applique côté extérieur et se retrouve bloquée par l'étanchéité qui les recouvre.

5-4 Appartement U. _____ - H1- 4 pièces ½

Hypothèse 1 : pénétration d'eau qui passe par les tubes électriques si ce boîtier amène l'électricité sur le balcon H3.

Hypothèse 2 : infiltration d'eau au niveau de la salle de bains de l'appartement de dessus. Hypothèse très peu vraisemblable, vu qu'aucune trace de dégât d'eau n'est visible tant dans la salle de bains que dans la chambre.

[...]

6- SOLUTIONS DE REMISE EN ETAT

6-1 Infiltrations entre les balcons

Dépose des ferblanteries de recouvrements et des barrières, si nécessaire.

Réalisation d'une étanchéité au niveau de ce caniveau pour empêcher la circulation d'eau dans le joint.

**6-2 Infiltrations dans les appartements B. _____, E. _____
et M. _____**

Une étanchéité est à réaliser en périphérie des balcons y compris sous les seuils des portes-fenêtres pour éviter les infiltrations du type de celle dans la cuisine de l'appartement B. _____.

C'est donc l'intégralité des balcons qui doit être refaite compte tenu des surfaces.

Il est impératif de traiter ceux qui sont exposés aux intempéries.

6-3 Infiltrations dans appartement G. _____

Ce sont les mêmes travaux que ceux décrits précédemment, la problématique est la même."

6. Par courrier non daté, F. _____ SA a accordé un délai au 20 février 2009 aux architectes A. _____ pour lui faire part de leur position concernant les défauts de conception allégués et confirmer qu'ils prendront en charge "*les travaux de réfection de "défaut de conception".*"

7. Par courrier du 24 février 2009, le conseil de l'intimée a notamment écrit ce qui suit à l'ancien conseil des requérantes :

"La société A. _____ SA [...] me charge de ses intérêts dans l'affaire [A. _____ SA c/ PPE Chemin de X. _____ 2-4-6, 8-10, 12].
[...]

Le rapport du 18 octobre 2008 de S. _____ SA a été dûment transmis au bureau d'architectes (A. _____) ayant établi les plans à l'origine du défaut d'étanchéité de l'immeuble dont se plaignent vos mandants. Le bureau d'architectes a, quant à lui, annoncé le cas à son assurance.

A. _____ SA attend encore leur proposition ainsi que leur détermination en vue de trouver une solution amiable, à la satisfaction de toutes les parties."

Le conseil de l'intimée a par la suite adressé diverses correspondances au conseil des requérantes.

8. Par courrier du 26 février 2009, l'ancien conseil des requérantes a notamment écrit ce qui suit au conseil de l'intimée :

"[...] C'est également pour ce motif qu'une demande de prolongation des délais de garantie, doublant la renonciation à la prescription, a été adressée à votre cliente le 13 février écoulé."

Le conseil de l'intimée a répondu à ce courrier par un pli du 3 mars 2009, ayant notamment la teneur suivante :

"En revanche, vous conviendrez avec moi que vos mandants ne sont nullement légitimés à obtenir l'extension de leur garantie contractuelle pour cinq années supplémentaires."

A ce courrier était jointe une déclaration de renonciation à la prescription.

Par courrier du 12 mars 2009, le conseil de l'intimée a encore écrit à l'ancien conseil des requérantes :

"Ma mandante persiste : en aucun cas la garantie contractuelle de vos mandants ne sera étendue au-delà de l'échéance de cinq ans, que ce soit par le biais d'une extension expresse de garantie ou d'une déclaration de renonciation à la prescription à la formulation trop générale."

9. Le 15 juin 2009, un commandement de payer d'un montant de 5'000'000 fr. plus intérêt à 5% du 27 avril 2009 a été notifié à l'intimée sur réquisition des requérantes. Sous l'intitulé "*titre et date de la créance, cause de l'obligation*" figure ce qui suit :

"Défauts affectant les immeubles X. _____ 2-4-6, 8-10, 12 à Nyon, en particulier défauts d'étanchéité, d'infiltrations d'eau, d'humidité. Voir en outre listes des défauts du 27 mars 2009 et du 2 avril 2009. INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION."

10. Dans un courrier du 4 août 2009, l'ancien conseil des requérantes a notamment écrit ce qui suit au conseil de l'intimée :

"Il va s'en [sic] dire que mes clients partent du principe que les organes de A. _____ SA ont fait le nécessaire pour provisionner dans les

comptes les montants suffisants en vue de faire face à la situation et aux réclamations liées à des défauts de la chose vendue."

11. Par courrier du 11 septembre 2009, le conseil de l'intimée a notamment écrit ce qui suit à l'ancien conseil des requérantes :

"Dans le prolongement de la visite sur place le 15 juin 2009, vous voudrez bien trouver ci-après les propositions de solutions de A. _____ SA, sur la base des constatations faites par les parties.

J'ai répertorié les points concernés selon la liste arrêtée dans mon courrier du 13 mai 2009 à votre attention, afin de vous en faciliter le traitement :

Chemin de X. _____ 4

1. Infiltrations d'eau dans le mur Est du balcon de la cuisine et présence d'eau stagnante sous les dalles de la terrasse couverte Nord de l'appartement de M. et Mme Z. _____.

Constatations :

1. Infiltrations par la manivelle du store (fenêtre sud séjour).
2. Fissures horizontales sur mur au-dessus cheminée.
3. Salle de bain cloquée au plafond ; dalle avec taches humides et dalles sèches selon mesures. Filtre d'aération très sale et pas de ventilation.
4. Crépissages sur le balcon nord vers cuisine avec taches verdâtres et crépis se détachant en bas.
- 5/6. Problèmes écoulement d'eau sur les terrasses. Soulever les dalles et contrôler l'étanchéité. Les écoulements sont bouchés par du gravier et de la mousse.
7. Moteur de fenêtre défectueux.
8. Aucune infiltration constatée le long du mur vers la rampe de garage.
9. Aucun problème de carbonatation constaté.

Propositions :

1. Convoquer l'entreprise J. _____ SA pour refaire l'étanchéité du caisson. Plus sous garantie.
2. Convoquer l'entreprise de peinture pour réfection sur fissures. Sous garantie.
3. Manque d'entretien. Pas d'intervention.
4. Prévoir une intervention de l'entreprise [...] SA (ou autres) pour réfection. Sous garantie.
- 5/6. Entretien régulier et éventuellement dépose d'une ou plusieurs dalles ciment pour contrôler le bon fonctionnement de l'écoulement. Pas d'intervention.
7. Convoquer l'entreprise J. _____ SA. Plus sous garantie.
8. Pas d'intervention.
9. Pas d'intervention.

Chemin de X. _____ 6

2. Infiltrations d'eau dans une armoire électrique au rez.

Constatations :

Humidité au bas du pilier à gauche de l'armoire électrique, tache d'humidité, dommage visible mais pas d'humidité à l'étage inférieur.

Propositions :

Maintenir le radiateur en service et faire une ouverture sur le haut et le bas de la face pour permettre la circulation de l'air. Faire un joint en silicone à l'extérieur le long de l'escalier contre le mur concerné.
Problème d'entretien. Pas sous garantie.

Chemin de X. _____ 8

3. Ecoulement d'eau dans la cuisine (en cas de pluie) et le balcon de la cuisine, infiltrations d'eau dans le balcon de la cuisine et plâtre saturé en humidité dans la chambre enfant de l'appartement de M. B. _____.

Constatations :

Taches d'humidité dans la chambre nord (par terrasse de S. _____), désormais refaite et sèche. Vieilles taches dalle cuisine plus visibles.

Proposition :

Problème réglé, pas d'intervention. Sous garantie.

4. Isolation mouillée et infiltration d'eau sur les balcons de l'appartement de M. D. _____.

Constatations :

Remontée refaite par K. _____ SA, pas encore refermée.

Proposition :

Terminer les travaux en cours. Pas d'intervention. Sous garantie.
Contrôler l'aération des pièces humides.

Chemin de X. _____ 10

5. Joint souple périphérique du balcon cuisine et mur cloqué de la chambre nord de l'appartement de Mme E. _____.

Constatations :

1. Chambre nord refaite et sèche.
2. Plinthes en carrelage se décollent dans la cuisine.
3. Joint a travaillé entre plinthes et sol.

Propositions :

1. Problème réglé, pas d'intervention. Sous garantie.
2. Faire recoller les catelles défectueuses et les plinthes. Sous garantie.
3. A refaire par propriétaire. Problème d'entretien. Pas sous garantie.

6. Plâtre saturé en humidité et traces d'humidité dans la chambre nord et le balcon de l'appartement de M. M. _____.

Constatations :

Travaux en cours par K. _____ SA.

Propositions :

Attendre que tout soit bien sec et réfection peinture. Sous garantie.

7. Isolation mouillée et infiltrations d'eau sur les balcons de l'appartement de M. S._____.

Constatations :

Remontée refaite par K._____ SA en décembre 2008, pas encore refermée.

Propositions :

Terminer les travaux en cours. Sous garantie.

8. Taches d'humidité sous la buanderie, respectivement infiltrations d'eau, dans le corridor (au sous-sol) menant de l'ascenseur aux garages, au plafond du côté nord et forte odeur d'humidité.

Constatations :

Plus de revendication de la régie. Pas d'intervention.

Chemin de X._____ 12

9. Infiltrations d'eau par les joints entre les éléments préfabriqués et le balcon de l'appartement de M. et Mme K._____.

Constatations :

1. Taches au bord du balcon supérieur.
2. Infiltrations d'eau par les joints entre les éléments préfabriqués et le balcon.

Propositions :

Refaire le joint entre le préfabriqué et la dalle en utilisant tout produit adéquat (résine, bitume ou autres) après avoir nettoyé l'espace et ceci sans déposer la barrière. Sous garantie.

10. Ecoulement d'eau sur la terrasse du rez inférieur de l'appartement de M. et Mme U._____.

Constatations :

1. Taches au bord du balcon supérieur.
2. Infiltrations d'eau par les joints entre les éléments préfabriqués et le balcon.

Propositions :

Refaire le joint entre le préfabriqué et la dalle en utilisant tout produit adéquat (résine, bitume ou autres) après avoir nettoyé l'espace et ceci sans déposer la barrière. Sous garantie.

11. Défaut d'isolation et eau stagnante sur les balcons de l'appartement de M. [...] au rez.

Constatations :

1. Tache ronde et mur du balcon creux à cet endroit.
2. Humidité normale mais possible projection d'un produit dissolvant.

Propositions :

Ouverture de la "bulle", réfection de l'isolation et du crépi. Sous garantie.

12. Infiltrations d'eau et écart entre ferblanterie et carrelage du balcon de l'appartement de Mme [...].

Constatations :

Taches au bord du balcon supérieur vues depuis le jardin de M. K._____.

Propositions :

Refaire le joint entre le préfabriqué et la dalle en utilisant tout produit adéquat (résine, bitume ou autres) après avoir nettoyé l'espace et ceci sans déposer la barrière. Sous garantie.

13. Infiltrations d'eau et crépi gonflé sur la terrasse et tache d'humidité dans le séjour de l'appartement de M. et Mme G._____.

Constatations :

Aucune. Pas d'intervention.

Parkings

14. Infiltrations d'eau dans le garage au niveau des places 7-8-9 et 10 de l'immeuble X._____ 2-4-6.

Constatations :

Aucune. Pas d'intervention.

15. Infiltrations d'eau dans le garage en face de la place de parc de M. et Mme Z._____ de l'immeuble X._____ 2-4-6.

Constatations :

Aucune. Pas d'intervention.

16. Infiltrations et ruissellements d'eau au niveau du garage box de M. et Mme [...] et du couloir de l'immeuble X._____ 8.

Constatations :

Aucune. Pas d'intervention.

17. Infiltrations d'eau niveau du plafond du couloir d'accès au parking des immeubles X._____ 8 et 10 entre les piliers bordant les places 38 et 39 et flaques sur la rampe d'accès.

Constatations :

Trous visibles dans le parking et infiltrations d'eau.

Propositions :

Entretien et réfection des joints silicone par la régie. Problème d'entretien. Pas de garantie.

18. Absence de clapets coupe-feu entre la buanderie et le parking, ainsi qu'entre les caves et le parking de l'immeuble X._____ 12.

Constatations :

Pas visité.

Propositions :

Mettre en place l'élément coupe-feu demandé. Sous garantie.

* * * * *

Comme convenu lors de la séance du 15 juin dernier, A. _____ SA demeure dans l'attente des différents devis qui ont été ou seront sollicités par la régie Comptoir C. _____ SA en rapport avec les différentes interventions précitées".

12. Une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires des PPE sises chemin de X. _____ 2-4-6, 8-10 et 12 s'est tenue le 14 septembre 2009. Son ordre du jour était le suivant :

- " 1. CONTROLE DES PRESENCES
2. RESUME DES DERNIERS ECHANGES DE COURRIERS ET DEMARCHES ENTREPRISES A CE JOUR
3. PRESENTATION TECHNIQUE DU PROBLEME PAR M. Q. _____, DE L'ENTREPRISE S. _____ SA
4. COMMENTAIRE DU RAPPORT ETABLI PAR ME CLERC
5. PRESENTATION DES ASPECTS JURIDIQUES PAR ME NICOLAS SAVIAUX, AVOCAT
6. PRISE DE DECISIONS QUANT A LA SUITE DE LA PROCEDURE".

S'agissant de ce dernier point, les requérantes ont notamment autorisé l'administrateur, soit le Comptoir C. _____ SA, à entreprendre et poursuivre au nom de la communauté des copropriétaires d'étages et, pour autant que de besoin, au nom des copropriétaires, toutes démarches liées à la problématique des défauts affectant les immeubles X. _____ 2-4-6, 8-10 et 12 à Nyon, en vue de remédier à ces défauts, en particulier à intenter les procédures judiciaires adéquates, dont notamment une procédure d'expertise hors procès.

13. Le 15 décembre 2009, les requérantes ont ainsi déposé une requête d'expertise hors procès auprès du Juge de paix du district de Nyon, portant notamment sur les points traités dans le rapport de S. _____ SA.

Les requérantes ont en outre notamment requis que l'expert soit invité à répondre en particulier aux questions suivantes :

"Bâtiment H (chemin X. _____ 12)

1. Déterminer si une étanchéité sur les balcons couverts aurait dû être mise en œuvre compte tenu du système constructif.

2. Déterminer et/ou évaluer les risques de dégradations des matériaux (armatures de liaison et isolations des consoles isolantes, isolations thermiques, revêtements de finition extérieurs, cadres et châssis des menuiseries extérieures).

3. Indiquer si la réalisation actuelle est conforme aux règles de l'art et aux normes SIA applicables.

4. Décrire quelles sont les solutions d'élimination des défauts et de réfections des dégâts.

Bâtiment G (appartement Z. _____ X. _____ 4)

Infiltrations d'eau par la fenêtre - mécanisme du store

5. Déterminer l'origine de l'infiltration et dire si elle est liée à un défaut d'étanchéité de la toiture.

6. Indiquer si la réalisation actuelle est conforme aux règles de l'art et aux normes SIA applicables.

7. Décrire quelles sont les solutions d'élimination des défauts et de réfections des dégâts.

X. _____ 4 - humidité armoire électrique

8. Déterminer si l'absence d'isolation du mur contre le terrain et sur la dalle est conforme aux règles de l'art et aux normes SIA compte tenu de la température dans le hall et la présence d'un radiateur.

9. Déterminer si des phénomènes de condensation se produisent au niveau de la dalle étanchée et non isolée.

10. Déterminer si des phénomènes de condensation se produisent au niveau du mur contre le terrain.

11. Procéder à toutes investigations pour déterminer la présence d'infiltrations.

12. Décrire quelles sont les solutions d'élimination des défauts et de réfection des dégâts.

**Bâtiment X. _____ 8 (appartements B. _____ et D. _____)
ainsi que X. _____ 10 (appartements E. _____ et G. _____)**

13. Déterminer si une étanchéité sur les balcons non couverts aurait dû être mise en œuvre compte tenu du système constructif.

14. Indiquer si la réalisation actuelle est conforme aux règles de l'art et aux normes SIA applicables.

15. Décrire quelles sont les solutions d'élimination des défauts et de réfections des dégâts.

Supplément Mme D. _____

16. Déterminer si l'humidité dans cet appartement est conforme aux prescriptions selon les normes SIA.

17. Déterminer si la ventilation de l'appartement est suffisante en fonction de l'humidité ambiante.

18. Décrire quelles sont les solutions d'élimination des défauts et de réfection des dégâts.

X. _____ 10

19. Déterminer si une étanchéité des raccords en dalle béton et éléments préfabriqués aurait dû être mise en œuvre compte tenu du système constructif.

20. Déterminer les risques de dégradation des armatures de liaison entre les deux éléments.

21. Indiquer si la réalisation actuelle est conforme aux règles de l'art et aux normes SIA applicables.

22. Décrire quelles sont les solutions d'élimination des défauts et de réfections des dégâts.

Parking

23. Procéder à toute investigation adéquate pour déterminer la présence d'infiltrations.

24. Déterminer la présence d'une étanchéité et de joints de dilatation traités.

25. Indiquer si la réalisation actuelle est conforme aux règles de l'art et aux normes SIA applicables.

26. Décrire quelles sont les solutions d'élimination des défauts et de réfections des dégâts.

Questions générales à aborder pour chaque bâtiment soit :

Les réponses apportées pouvant avoir une influence sur l'esthétique des bâtiments, l'attention de l'expert est attirée sur les choix esthétiques existants qui se doivent d'être conservés

Bâtiment G :
Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 2, 4,
6 à Nyon

Bâtiment F :
Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 8, 10
à Nyon

Bâtiment H :
Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 12 à
Nyon

27. Déterminer si une étanchéité sur les balcons couverts aurait dû être mise en œuvre compte tenu du système constructif.

28. Déterminer si une étanchéité sur les balcons non couverts aurait dû être mise en œuvre compte tenu du système constructif.

29. Déterminer et/ou évaluer les risques de dégradations des matériaux (armatures de liaison et isolation des consoles isolantes, isolation thermique, revêtement de finitions extérieures, cadres et châssis des menuiseries extérieures).

30. *La réalisation actuelle est-elle en conformité avec les règles de l'art et les normes SIA ?*

31. *Décrire quelles sont les solutions d'éliminations des défauts et de réfections des dégâts pour chaque immeuble.*

32. *Chiffrer les coûts des solutions d'éliminations des défauts y compris frais annexes relatifs aux :*

- *échafaudages,*
- *remise en état des plantations,*
- *conséquences sur les crépis et isolations périphériques,*
- *conséquences sur les parties vitrées et des stores.*

33. *Donner un planning estimatif et préciser les modes d'interventions.*

7. *Evoquer tout autre problème et répondre à toute autre question qu'il jugerait utiles d'aborder dans le cadre de sa mission".*

14. S'agissant de la mise en œuvre de l'expertise hors procès, une audience s'est tenue le 5 février 2010 par devant le Juge de paix du district de Nyon. Lors de dite audience, l'intimée, représentée par son conseil, a déclaré ne pas s'opposer au principe de l'expertise.

La procédure d'expertise hors procès est actuellement en cours, le Juge de paix du district de Nyon ayant notamment prolongé au 20 août 2010 le délai accordé aux requérantes pour déposer deux nouvelles propositions d'expert le 20 juillet 2010.

15. A teneur de l'"*extrait des registres art. 81 LP*", quatre poursuites ont été introduites contre l'intimée entre le 17 décembre 2007 et le 10 mars 2010, pour un total de 5'591'734 fr. 05, à savoir :

- une poursuite du 11 janvier 2008 des architectes A._____, pour 9'462 fr. 70 ;
- une poursuite du 3 avril 2009 d'E._____, pour 130'477 fr. 50 ;
- une poursuite du 25 juin 2009 des requérantes, pour 5'321'271 fr. 35 ;
- une seconde poursuite d'E._____ du 30 mars 2010, pour 130'552 fr. 50.

Elles ont toutes été frappées d'opposition.

16. Dans un courrier du 24 juin 2010, le conseil des requérantes a notamment écrit au conseil de l'intimée :

"En ce qui concerne la propre situation de A._____ SA, certains n'ont pas manqué de relever qu'elle n'aurait pas nécessairement toute l'assise financière qui sied au projet mis sur pied à X._____. En effet, à ce jour, mes mandants n'ont obtenu aucune information relative à ce propos, ceci alors même que A._____ SA pourrait être débitrice de montants considérables.

[...]

En l'état, A._____ SA a depuis plusieurs mois une attitude très ambiguë : elle fait tout pour retarder une échéance qui pour être désagréable

n'en est pas moins inéluctable. Pour rassurer mes mandants, je vous prie de me confirmer par retour de courrier que vous êtes d'accord que je consulte, dans le lieu qu'il vous plaira de choisir, les comptes annuels et les rapports des réviseurs pour les années 2007, 2008 et 2009 de A. _____ SA."

Le conseil de l'intimée a répondu à ce courrier par une lettre du 2 juillet 2010, ayant notamment la teneur suivante :

"Aux dernières nouvelles, je vous rappelle que c'est votre prédécesseur qui a demandé un report d'un mois pour pouvoir nommer l'expert de son choix - le sixième! - dont les parties attendent toujours la désignation.

Au besoin, A. _____ SA tient à votre disposition une liste de différents noms d'architectes disponibles pour mener à bien cette mission.

Cela étant, je ne vois pas que ma mandante doive fournir un quelconque élément susceptible de justifier de son assise financière.

Vos clients perdent manifestement de vue qu'ils n'ont aucun droit de regard sur les comptes de la société et ma mandante n'est assurément pas tenue de satisfaire leur curiosité déplacée."

17. Un témoin, Q. _____, ingénieur en physique du bâtiment et auteur du rapport S. _____ SA du 18 décembre 2008, a été entendu lors de l'audience de jugement du 15 septembre 2010.

Il a notamment déclaré qu'il ne lui était pas possible de chiffrer précisément la créance des requérantes, mais qu'elle pouvait être estimée à un montant compris entre 500'000 fr. et 1'000'000 francs.

Les défauts de conception qu'il a pu constater sont par ailleurs amplifiés par l'impossibilité pour les propriétaires de nettoyer les écoulements, et, de ce fait, plus le temps passe, plus les défauts iront s'aggravant. Lorsque le témoin a examiné les bâtiments des requérantes pour la dernière fois, au mois de juillet dernier, il a constaté un changement de leur teinte ainsi que la présence de fissures. A son sens, il existe dès lors un risque d'éclat du béton durant l'hiver. Il lui apparaît dès lors urgent d'étancher les balcons exposés aux intempéries. En effet, seuls huit balcons ont été étanchés, le problème persistant sur les autres. L'eau s'infiltré ainsi dans les murs et pénètre à l'intérieur des appartements.

18. Par requête en consultation de comptes du 28 juillet 2010, les requérantes ont pris, avec suite de frais et dépens, la conclusion suivante :

"Ordonner à l'intimée A. _____ SA d'autoriser les Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 2, 4, 6, Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 8, 10 et Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 12 à Nyon à consulter les comptes annuels, les éventuels comptes de groupe et les rapports des réviseurs de la société pour les années 2007, 2008 et 2009."

Par déterminations du 31 août 2010, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à libération ».

En droit, le premier juge a considéré que les conditions du droit à la consultation des comptes de la défenderesse étaient réunies et a donc ordonné à cette dernière d'autoriser les demanderessees à consulter les comptes annuels, les éventuels comptes de groupe et les rapports des réviseurs de la société pour l'année 2009.

B. A. _____ SA a recouru contre ce jugement le 5 novembre 2010 en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par les Communautés des copropriétaires d'étages de X. _____ 2, 4, 6, 8, 10 et 12 dans leur requête du 28 juillet 2009 (recte : 2010) sont rejetées.

Dans son mémoire du 1^{er} décembre 2010, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. A l'appui de son recours, elle a produit deux courriers de la Justice de paix du district de Nyon des 8 et 19 novembre 2010 attestant l'avancée de l'expertise hors procès requise par les parties.

Par mémoire du 21 décembre 2010, les intimées ont conclu au rejet du recours et produit deux nouvelles lettres de la Justice de paix du district de Nyon des 30 septembre et 14 décembre 2010 relatives à l'expertise hors procès précitée.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, RSV 270.11, applicable au présent litige en vertu de l'art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un président de tribunal d'arrondissement.

En l'espèce, le recours, uniquement en réforme et interjeté en temps utile, est recevable.

2. a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un président de tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent 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).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

b) En l'espèce, tant la recourante que les intimées ont produit de nouvelles pièces en instance de recours. La question de savoir si celles-ci peuvent être maintenues au dossier peut rester ouverte, dès lors qu'elles n'apportent pas d'élément pertinent à la question de droit litigieuse (cf. infra, c. 3). De même, les faits réexposés par les parties en deuxième instance, pour partie encore litigieux entre elles, n'ont pas à être examinés, dans la mesure où ils ne sont pas non plus déterminants pour la question de droit en cause.

Pour le surplus, la cour de céans peut s'en tenir aux faits retenus par le jugement entrepris.

3. Invoquant une violation de l'art. 697h al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), la recourante soutient que les

conditions ouvrant le droit à la consultation des comptes de la société ne sont pas réalisées.

a) Selon l'art. 697h al. 2 CO, les sociétés anonymes dont les comptes ne sont pas publiés doivent autoriser les créanciers qui ont un intérêt digne de protection à consulter les comptes annuels, les comptes de groupe et les rapports des réviseurs.

L'intéressé doit tout d'abord rendre sa qualité de créancier hautement vraisemblable, sans être astreint à apporter la preuve stricte de l'existence de sa créance (Pauli, Commentaire romand, Code des obligations II, Bâle 2008, n. 7 ad art. 697h CO ; Forstmoser/Meier-Mayoz/Nobel, Schweizerisches Aktienrecht, Berne 1996, n. infrapaginale 3a p. 728, pour qui la jurisprudence ancienne du Tribunal fédéral [ATF 111 II 281, SJ 1986 188 ; ATF 78 I 165, JT 1952 I 533] devrait continuer à s'appliquer ; contra : Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht II, 3^{ème} éd., Bâle 2008, n. 8 ad art. 697h CO, qui se contente de la vraisemblance de la qualité de créancier). L'intérêt digne de protection est soumis aux mêmes exigences de preuve (ATF 120 II 352 c. 4a, SJ 1995 p. 301 ss). Le droit à la consultation existe lorsque la créance semble être en péril, parce qu'elle ne peut pas être payée dans les délais ou que d'autres signes laissent supposer que la société connaît des difficultés financières. Il est également reconnu lorsque la société fait l'objet d'une action en paiement qui n'est pas d'emblée dénuée de chances de succès (Message concernant la révision du droit des sociétés anonymes, in : FF 1983 II p. 940) ou lorsque le créancier a annoncé son intention d'ouvrir une action au fond, étayée par la désignation apparemment officielle d'un avocat à cet effet (TF 4C.244/1995 du 17 novembre 1995 c. 3c). En revanche, la faculté de consulter les comptes n'est pas protégée lorsqu'elle est exercée dans le seul but de satisfaire la curiosité, de connaître les secrets d'affaires ou de se renseigner sur les rapports de concurrence (Message précité, in : FF 1983 II p. 939). L'exigibilité, la cause et le montant de la créance ne sont pas des critères déterminants (Message précité, in : FF 1983 II p. 939 ; cf. TF 4C.129/2004 du 6 juillet 2004 c. 4.2.1 et les références citées).

b) Les trois intimées se plaignent, chacune pour son propre immeuble en propriété par étage, d'infiltrations d'eau dommageables et imputables à un défaut d'étanchéité lors de la conception des différents bâtiments. Au vu des constats d'expertise opérés, l'existence de défauts apparaît en effet vraisemblable. Ces derniers affectent les murs porteurs, apparemment en lien avec la disposition du sol des balcons des différents appartements. Or, la garantie des défauts des parts de propriété par étage appartient à chaque copropriétaire individuellement, et non pas à la communauté (ATF 111 II 458, JT 1986 I 480). La communauté – quasi-personne morale distincte qui n'a en propre que les avoirs de sa gestion (cf. art. 712I CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) – peut certes devenir cessionnaire des créances des copropriétaires individuellement (ATF 114 II 239, JT 1989 I 162 ; ATF 111 II 458, JT 1986 I 480), encore que les prétentions non pécuniaires et l'exercice de droits formateurs pour le contrat ne puissent en soi être cédés (Gauch, Le contrat d'entreprise [adaptation française], Zurich 1999, n. 1496 p. 430, remarque valant pour la vente et l'entreprise).

En l'occurrence, les trois intimées ont autorisé l'administrateur des communautés à agir en leur nom et, « pour autant que de besoin, au nom des copropriétaires », contre la recourante. Ce pouvoir, voté mais non souscrit par écrit et individuellement (cf. art. 165 CO), ne confère toutefois pas en soi la qualité de créancière à l'une des communautés (cf. pièce 13, p. 4). Il s'ensuit que la première condition de l'art. 697h al. 2 CO, à savoir la preuve de la qualité de créancières des intimées, n'est pas réalisée. C'est donc à tort que le premier juge leur a reconnu le droit de consulter les comptes de la recourante.

4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que la requête en consultation de comptes du 28 juillet 2010 est rejetée.

Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens de première instance, correspondant au remboursement de ses frais de

justice, et de deuxième instance, à hauteur de 2'500 fr., correspondant, d'une part, au remboursement de son avance de frais par 1'000 fr. et, d'autre part, à une participation aux honoraires de mandataire, à hauteur de 1'500 fr. (art. 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, RSV 177.11.3], alors en vigueur).

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 et III de son dispositif comme il suit :

I. Dit que la requête est rejetée.

III. Dit que les demanderesses Communauté des copropriétaires d'étages de X._____ 2, 4, 6, Communauté des copropriétaires d'étages de X._____ 8, 10 et Communauté des copropriétaires d'étages de X._____ 12, solidairement entre elles, doivent payer à la défenderesse A._____ SA la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'000 francs (mille francs).

IV. Les intimées, Communauté des copropriétaires d'étages de X._____ 2, 4, 6, Communauté des copropriétaires d'étages de X._____ 8, 10 et Communauté des copropriétaires

d'étages de X. _____ 12 doivent verser, solidairement entre elles, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à la recourante A. _____ SA à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 16 février 2011

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 Rodolphe Gautier (pour A. _____ SA),
- Me Michel Chavanne (pour la Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 2, 4, 6, la Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 8, 10 et la Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 12).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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 :

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

La greffière :