

*Droit civil - qualité pour agir en cas - défaut des parties communes - ATC (juge de la Cour civile II) du 25 mai 2020, époux X. c. époux Y. - TCV C1 18 6*

**Qualité pour agir en cas de défaut des parties communes d'une copropriété par étages (art. 712c CC)**

- En cas de défaut affectant une partie commune, chaque copropriétaire peut intenter l'action en réduction du prix (art. 712c CC ; consid. 3.2.2), la communauté des propriétaires d'étages pouvant également faire valoir la garantie pour les défauts dans certains cas (consid. 3.2.2).
- En cas d'aliénation de l'objet du litige, l'acquéreur peut reprendre le procès (art. 83 al. 1 CPC ; consid. 3.2.3.1) ; en l'absence de cession (consid. 3.2.3.2), la vente ultérieure n'exerce aucune incidence sur la capacité pour exercer les droits découlant de la garantie (consid. 3.3.1 et 3.3.2). En cas d'acquisition d'une part d'étage, l'acquéreur n'a pas de droit à la réfection (consid. 4.3.1 et) et peut uniquement exiger la moins-value de son unité d'étage (consid. 4.3.2).
- En l'espèce, les demandeurs ne peuvent pas prétendre au coût total d'assainissement, leur unité d'étage n'étant que très indirectement touchée par le défaut affectant les parties communes. La cession ne leur confère pas de droits, les défauts n'étant pas imputables aux travaux effectués par les défendeurs (consid. 4.4.2). Nécessités par l'usure normale, les travaux doivent être supportés par les propriétaires d'étages, de sorte que les demandeurs ne peuvent prétendre qu'à une réduction du prix en proportion de leur quote-part (consid. 4.4.3).

**Aktivlegitimation zur Geltendmachung von Mängeln an gemeinschaftlichen Bauteilen einer in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft**

- Bei Mängeln an gemeinschaftlichen Bauteilen kann jeder Stockwerkeigentümer die Minderungsklage einleiten (Art. 712c ZGB; E. 3.2.2); die Stockwerkeigentümergeinschaft kann in gewissen Fällen ebenfalls Mängelrechte geltend machen (E. 3.2.2).
- Wird das Streitobjekt während des Prozesses veräussert, kann der Erwerber in den Prozess eintreten (Art. 83 Abs. 1 ZPO; E. 3.2.3.1); liegt keine Abtretung vor (E. 3.2.3.2), hat der spätere Verkauf keine Auswirkung auf die Legitimation zur Geltendmachung der Mängelrechte (E. 3.3.1 und 3.3.2). Beim Erwerb einer Stockwerkeigentumseinheit hat der Erwerber kein Nachbesserungsrecht (E. 4.3.1) und kann nur deren Minderwert fordern (E. 4.3.2).
- In casu können die Kläger nicht die gesamten Sanierungskosten geltend machen, da ihre Stockwerkeigentumseinheit nur sehr indirekt vom Mangel an den gemeinschaftlichen Bauteilen betroffen ist. Die Abtretung verleiht ihnen keine weitergehenden Rechte, weil die Mängel nicht auf Arbeiten der Beklagten zurückzuführen sind (E. 4.4.2). Da die Sanierungsarbeiten durch die übliche Abnutzung notwendig geworden sind, müssen sie von den Stockwerkeigentümern getragen werden. Die Kläger können lediglich eine Minderung des Kaufpreises im Verhältnis zu ihrer Wertquote geltend machen (E. 4.4.3).

## Faits (résumé)

**A.** Dans les années 30, un immeuble de trois appartements a été érigé sur la parcelle n° zzzz. L'appartement situé au premier étage bénéficie d'une terrasse qui surplombe la terrasse de l'appartement du rez-de-chaussée et, pour partie, l'appartement lui-même.

En 2007, les parts de copropriété de cet immeuble, ainsi que d'une seconde construction édifiée sur la même parcelle, ont été constituées en propriété par étages. La même année, les époux Y. ont acquis l'unité d'étage n° xxxx, de la parcelle de base n° zzzz, dont le droit exclusif portait sur l'appartement sis au 1<sup>er</sup> étage, avec terrasse et balcon. En 2007, les balcons de l'immeuble ont été assainis par une entreprise spécialisée et en 2011, les défendeurs ont confié à leur propre entreprise le soin de poser, sur leur terrasse, un carrelage sur les revêtements effectués en 2007.

Après la rénovation des balcons, les époux E. ont acquis l'unité d'étage n° yyyy de la parcelle de base n° zzzz, dont le droit exclusif portait notamment sur l'appartement, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, au-dessous de l'appartement litigieux. En 2009, voire 2010, ils ont constaté que, progressivement, de l'eau s'écoulait d'une fissure ancienne située à l'endroit des joints de dilatation et en ont avisé Y. En 2012, cet appartement a été vendu à A. et dame B., l'acte notarié précisant que l'acquéreur avait connaissance du fait que les joints de dilatation du balcon supérieur doivent être refaits.

En 2013, A. et dame B. ont emménagé et ont constaté que de l'eau s'écoulait depuis la terrasse de l'appartement des époux Y., même en cas de faibles précipitations.

A la même époque, les époux Y. ont vendu leur appartement aux époux X. leur donnant, dans l'acte authentique, l'assurance que l'immeuble n'était entaché d'aucun défaut qui leur était connu, excluant tout garantie et spécifiant que cette dernière clause était nulle si les vendeurs avaient frauduleusement dissimulé le défaut.

Dès leur emménagement, en juillet 2013, les époux X. ont constaté l'absence d'un cabinet de toilette, du chauffage du galetas et ont informé les époux Y. du problème d'étanchéité.

**B.** En septembre 2014, les époux X. ont ouvert action en paiement, en remboursement du prix de vente, d'un montant de 21 000 fr., correspondant au coût de la réfection de l'étanchéité de la terrasse des époux Y.

L'expert judiciaire a considéré que la cause de l'écoulement n'était pas due à l'étanchéité refaite en 2007, mais à un défaut qui entachait le complexe parapet/balustrade et a estimé sommairement le coût de l'assainissement à un montant de 8000 fr. à 10 000 fr., celui du remplacement du WC visiteur à 900 fr. et celui de l'installation de chauffage des combles à 400 francs.

Le 29 novembre 2017, la demande a été admise à hauteur de 8935 fr. 95 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

En 2018, alors que la cause était pendante en appel, les époux X. ont vendu leur appartement à dame C. Ils ont attiré l'attention de l'acquéreur sur la problématique de l'étanchéité du balcon. Ils se sont obligés à prendre en charge les frais de réfection, qui devaient intervenir dans les vingt-quatre mois au plus tard. Le notaire a, en outre, stipulé une clause selon laquelle l'acquéreur cédait aux vendeurs tous les droits de garantie à l'encontre des époux Y. et leur société afin de pouvoir poursuivre les procédures en cours.

Le 29 novembre 2017, le juge de district a condamné les défendeurs à verser aux demandeurs 8935 fr. 95 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Les défendeurs ont interjeté appel, concluant au rejet de la demande.

### **Considérants (extraits)**

**3.** Les défendeurs contestent la qualité pour agir des demandeurs. Selon eux, ces derniers ne subissent aucun désagrément. Dans ces circonstances, seuls A. et dame B., propriétaires de l'appartement du rez-de-chaussée, seraient habilités à se prévaloir du problème d'étanchéité litigieux. Ils font également valoir que, à la suite de la vente de leurs unités d'étages, les intéressés n'ont plus la légitimation active.

**3.1** La qualité pour agir - communément qualifiée de légitimation active (Aktivlegitimation ; ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2) - appartient, en principe, à celui qui peut faire valoir la prétention en tant que titulaire du

droit litigieux, en son propre nom. A ainsi la qualité pour agir le titulaire de la créance, laquelle ne peut pas être scindée en une prétention au fond et un droit d'action. Il s'agit d'une condition de fond du droit exercé, dont le défaut conduit au rejet de l'action (ATF 130 III 417 consid. 3.1 et consid. 3.4; 126 III 59 consid. 1a; 125 III 82 consid. 1a).

**3.2** En matière de propriété par étages, le défaut peut se manifester sur une partie exclusive et/ou sur une partie commune (Wermelinger, Commentaire zurichois, 2<sup>e</sup> éd., 2019, n. 119 ad art. 712c CC).

**3.2.1** Lorsque des parties exclusives présentent des défauts, c'est le propriétaire d'étage acquéreur qui peut les faire valoir face au vendeur, à défaut de disposition qui institue un autre système de garantie (arrêt 4A\_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 4; Wermelinger, n. 155 ad art. 712c CC).

**3.2.2** Le défaut relatif aux parties communes constitue un défaut de chaque part d'étage prise séparément, car la part d'étage comporte une part de copropriété de l'ensemble de l'immeuble. Chaque copropriétaire est ainsi en principe en droit d'intenter l'action en réduction du prix pour des défauts affectant les parties communes (arrêt 4A\_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 4). Il n'y a, en effet, pas de consorité nécessaire. Dans la mesure où les défauts peuvent se répercuter de façon différente sur les propriétaires d'étages individuels, il convient de faire une analyse différenciée de leurs prétentions ; ce qui est un défaut pour un copropriétaire peut ne pas l'être pour un autre (Guignard, La garantie pour les défauts dans la PPE, in Cahiers des droits réels et de la propriété, 2013, p. 56 ; Piccinin, La propriété par étages en procès, thèse Fribourg 2015, n<sup>os</sup> 303 s. et n<sup>o</sup> 362; cf. ég. Wermelinger, n. 157 ad art. 712c CC).

La communauté des propriétaires d'étages peut faire valoir la garantie pour les défauts si ceux-ci découlent d'un contrat qu'elle a conclu, si les entrepreneurs se sont obligés vis-à-vis des propriétaires d'étages et de la communauté dans le contrat de vente (cf. art. 112 CO [stipulation pour autrui]) ou encore, dans l'exercice de ses pouvoirs de gestion, si les propriétaires d'étages ont cédé leurs prétentions à la communauté et que ces prétentions soient cessibles (ATF 145 III 8 consid. 3.2.1 ; Guignard, op. cit., p. 59 s. ; Wermelinger, n. 158 ad art. 712c CC).

**3.2.3.1** A teneur de l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire.

L'aliénation vise un cas de succession à titre particulier, que l'aliénateur soit la partie demanderesse ou la partie défenderesse (arrêt 4A\_635/2017 du 8 août 2018 consid. 4.1.3.2 ; Jeandin, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd., 2019, n. 8 ad art. 83 CPC). L'objet litigieux est une notion large, qui s'appréhende sur le plan factuel, et qui peut viser aussi bien une chose (par exemple dans l'action en revendication d'un tableau), un droit (par exemple dans l'action en paiement d'une créance) ou un rapport de droit (par exemple dans l'action portant sur un rapport de bail), qui est l'objet même du procès, mais aussi la chose (par exemple l'immeuble) dont dépendent les droits et obligations qui font l'objet du procès (par exemple les actions fondées sur les art. 684 et 694 CC qui sont intimement liées à la propriété ou à la possession de l'immeuble ; arrêt 4A\_635/2017 du 8 août 2018 consid. 4.1.3.2).

L'aliénation de l'objet du litige par le demandeur est le cas le plus typique de mise en œuvre de l'art. 83 al. 1 CPC. Outre le cas de cession de créance, on peut aussi penser au propriétaire du fonds dominant qui agit en exécution ou en constatation de l'existence d'une servitude foncière ou en fixation d'un passage nécessaire et transfère la propriété du fonds à un tiers en cours de procès (Jeandin, n. 9 ad art. 83 CPC ; cf. ég. Graber, Commentaire bâlois, 3<sup>e</sup> éd., 2017, n. 5 ss ad art. 83 CPC). Le demandeur perd, le cas échéant, la qualité pour agir. En revanche, lorsque la succession à titre particulier intervient du côté du défendeur, en ne saurait admettre sans autre la substitution alors que celui-ci conserve sa qualité pour défendre (arrêt 4A\_635/2017 du 8 août 2018 consid. 4.1.2 ; Graber, n. 10 ad art. 83 CPC).

La substitution de partie peut s'opérer en appel tant et aussi longtemps que la procédure permet de faire valoir des faits et moyens de preuves nouveaux (art. 317 CPC ; Jeandin, n. 12 ad art. 83 CPC).

**3.2.3.2** La cession de créances ne se confond pas avec l'aliénation de l'objet du litige. Celle-là est une notion de droit matériel alors que celle-ci relève du droit de procédure (arrêt 4A\_635/2017 du 8 août 2018 consid. 4.1.3.1 ; ATF 130 III 417 consid. 3.3). Toutes les prétentions en garantie ne peuvent pas être cédées. Les droits formateurs à la réduction du prix et à la résolution sont indissociablement liés au contrat. Ils ne sont, partant, pas cessibles (ATF 145 III 8 consid. 3.2.2 ; 114 II 239

consid. 5c). En revanche, le droit à la réfection, convenu le cas échéant entre les parties, et les créances en réparation du dommage consécutif au défaut, ainsi qu'en dommages-intérêts, peuvent être cédées (ATF 118 II 142 ; 109 II 423 consid. 1f ; Guignard, op. cit., p. 60 ; Nussbaumer, La cession des droits de garantie, thèse Fribourg 2015, n<sup>os</sup> 90 et 912).

Chaque propriétaire d'étage est titulaire des droits de garantie sur la base du contrat qui le lie avec l'entrepreneur ou le vendeur. Il peut céder ses droits sans influence sur les droits des autres propriétaires. Une cession de tous les propriétaires d'étages n'est, partant, pas nécessaire pour faire valoir les prétentions divisibles à raison des droits du cédant (Piccinin, op. cit., n<sup>os</sup> 332 s. ; Weber, Gewährleistungsansprüche beim Stockwerkeigentum, in DC 1985 p. 72 ; cf. ég. Carron, Acquisition d'une part de propriété par étages [PPE] et garantie pour les défauts, in PPE 2019, n<sup>o</sup> 64, p. 23).

L'action en dommages-intérêts constitue le "complément naturel" de l'action en garantie (ATF 61 II 401 consid. 3). L'acheteur n'a pas, pour autant, besoin d'exercer effectivement un des droits alternatifs – résolution, réduction du prix, le cas échéant réparation – pour se prévaloir de la créance en réparation du dommage (arrêts 4A\_90/2013 du 10 juin 2013 consid. 4.2 ; 4C.297/2003 du 20 février 2004 consid. 2.1 ; ATF 126 III 388 consid. 10a). Le droit cumulatif de demander la réparation du dommage est, en effet, indépendant (ATF 114 II 239 consid. 5c/cc). Dès lors, si les parties souhaitent mettre le cessionnaire au bénéfice du droit cumulatif, elles doivent le prévoir expressément (Nussbaumer, op. cit., n<sup>os</sup> 912 ss).

**3.3.1** En l'espèce, l'objet litigieux est la créance en paiement consécutive à l'exercice du droit à la garantie et/ou à la réparation du dommage. En leur qualité d'acheteurs, les demandeurs sont titulaires de cette créance (Bohnet, Actions civiles, vol. II : CO, 2019, § 9, n. 21, p. 182). Les droits à la résolution du contrat et à la réduction du prix sont, en effet, indissociablement liés à la relation contractuelle entre les parties au contrat de vente. Les demandeurs n'ont, par ailleurs, pas cédé à dame C., qui a acquis leur appartement, les créances en réparation du dommage consécutif au défaut, ainsi qu'en dommages-intérêts. Dans ces circonstances, la vente du 25 avril 2018 n'a exercé aucune incidence sur leur qualité pour agir.

Au demeurant, selon le principe de la relativité des conventions, le contrat ne déploie ses effets qu'entre les parties. Les défendeurs ont vendu aux demandeurs l'unité d'étage n° xxxx et une quote-part de 10/140<sup>es</sup> de l'unité d'étage n° yyyy de la parcelle de base n° zzzz. En leur qualité d'acquéreurs, les époux X. bénéficiaient de la garantie en raison des défauts de la chose vendue et, partant, des droits spécifiques, ainsi que de l'action en dommages-intérêts, qu'ils pouvaient faire valoir contre les époux Y. En revanche, dame C. qui n'a pas contracté avec ceux-ci, n'a jamais été titulaire d'une créance à leur endroit. Seule la cession des créances en réparation du dommage consécutif au défaut, ainsi qu'en dommages-intérêts, lui aurait dès lors conféré la qualité pour agir.

**3.3.2** Les défendeurs font, en outre, valoir que seuls A. et dame B. subissent un préjudice en raison du défaut d'étanchéité. Selon eux, "ce défaut ne concerne pas les époux X.", qui n'ont dès lors pas la qualité pour agir.

Les défendeurs ont vendu aux demandeurs l'unité d'étage no xxxx et une quote-part de 10/140<sup>es</sup> de l'unité d'étage n° yyyy de la parcelle de base n° zzzz. En leur qualité d'acquéreurs, les époux X. sont titulaires de l'action en garantie des défauts qui affectent tant les parties exclusives que les parties communes. Ils ont, partant, la qualité pour agir.

De surcroît, quoi qu'en disent les demandeurs, A. et dame B. n'ont pas la légitimation active. A défaut d'avoir conclu un contrat de vente avec les défendeurs, ils ne sont titulaires d'aucune créance à leur endroit conformément au principe de la relativité des conventions. Cela ne leur a pas échappé initialement. Dans leur réponse, ils ont, en effet, allégué que "A. [...] leur a demandé de manière injustifiée de réparer la terrasse". Lorsqu'ils font valoir, en appel, que l'intéressé avait la qualité pour agir, ils adoptent, partant, un comportement contradictoire.

**4.** Les demandeurs réclament "le montant total des frais de réfection", qu'ils chiffrent à 19 700 fr., ainsi que "le coût lié au remplacement", d'une part, de la cuvette des toilettes, par 900 fr, et, d'autre part, de l'installation de chauffage qui équipait le bureau du galetas, par 400 francs.

**4.1** Le juge intimé a retenu que les époux Y. avaient "intentionnellement et frauduleusement" dissimulé aux acheteurs le défaut d'étanchéité. Alors qu'il s'agissait de qualités garanties, ils avaient, en outre, remplacé le cabinet en céramique noire par un élément en céramique

blanc et emporté le chauffage qui équipait le bureau du galetas. Les défendeurs ne le contestent pas en appel. Il est dès lors renvoyé, à cet égard, aux considérants pertinents du premier juge.

**4.2** Les demandeurs reprochent au juge intimé d'avoir réduit, en proportion de leur part, le préjudice patrimonial qu'ils subissaient du fait des défauts affectant les parties communes. Selon eux, la communauté des propriétaires d'étages ne pourra pas faire valoir les prétentions en garantie "puisque le droit est incessible". En outre, ils se prévalent de la cession de créance de dame C.

**4.2.1.1** En règle générale, un balcon est visible depuis l'extérieur et ne constitue pas un local. De ce fait, certains auteurs considèrent qu'il ne peut être soumis à un droit exclusif. La doctrine dominante est néanmoins d'avis que la partie intérieure du balcon constitue une partie exclusive (Friedrich, Hat sich das Stockwerkeigentum bewährt, in RNRf 1986, p. 74). Cette attribution aux parties exclusives suppose cependant que le balcon soit séparé physiquement du balcon d'autres propriétaires d'étages (Wermelinger, n. 65 et 141 ad art. 712b CC, et réf. cit.).

Le balcon comporte des parties impérativement communes, telle la partie extérieure et l'étanchéité (arrêt 5A\_332/2007 du 15 novembre 2007 consid. 6.3; RVJ 2015 p. 253 consid. 3b ; Wermelinger, n. 66 et 141 ad art. 712b CC). L'entretien de ces parties du balcon incombe à la communauté des propriétaires d'étages et non au propriétaire d'étage concerné, sous réserve d'une disposition réglementaire contraire (Wermelinger, n. 66 ad art. 712b CC et n. 47 ss ad art. 712h CC).

La terrasse est, pour sa part, toujours commune, qu'elle soit située sur le toit ou sur le bien-fonds (Wermelinger, n. 146 ad art. 712b CC).

**4.2.1.2** En l'espèce, le règlement d'administration et d'utilisation prescrit que les balcons et les terrasses sont des parties communes, à l'exclusion de leurs sols. Le défaut mis en évidence par l'expert judiciaire entache le "complexe parapet/balustrade" de la terrasse, soit une partie commune.

**4.3.1** Lorsque les conditions de fond et d'exercice de la garantie pour les défauts sont réunies, l'acheteur a le choix ou de faire "résilier" la vente en exerçant l'action rédhibitoire, ou de réclamer, par l'action en réduction du prix, une indemnité pour la moins-value (art. 205 al. 1 CO).

Contrairement au maître d'ouvrage, il n'a pas de droit légal à la réparation (ATF 95 II 119 consid. 6 ; Nussbaumer, op. cit., n° 509; Honsell, Commentaire bâlois, 7<sup>e</sup> éd., 2020, n. 5 ad art. 205 CO). L'acheteur peut, en outre, exiger que le vendeur répare le préjudice consécutif au défaut. Pareil dommage doit trouver sa source dans le défaut, mais se développer en dehors de celui-ci. Tel est, par exemple, le cas si des infiltrations d'eau causées par un défaut de la toiture endommagent des meubles ou le parquet des chambres à coucher (Guignard, op. cit., p. 52).

L'action en réparation du dommage consécutif au défaut doit être distinguée de l'action en dommages-intérêts, dont dispose l'acheteur pour la réparation du défaut lui-même. Celle-ci, fondée sur les règles générales (art. 97 ss CO), intervient en lieu et place des droits spécifiques de l'acheteur (ATF 133 III 335 consid. 2). Elle suppose que le vendeur ait commis une faute; c'est le cas lorsqu'il connaissait ou aurait dû connaître l'existence du défaut et ne l'a pas révélé à l'acheteur (Honsell, n. 6 ad Vor. Art. 197-210 CO ; Venturi/Zen-Ruffinen, Commentaire romand ; 2<sup>e</sup> éd., 2012, n. 15 ss ad Intro. art. 197-210 CO et n. 4 ad art. 208 CO).

Chaque propriétaire d'étage est libre dans le choix du droit de garantie qu'il invoque (Piccinin, op. cit., no 362). L'acte par lequel le maître choisit le droit qu'il entend exercer est un acte formateur (ATF 136 III 273 consid. 2.2; ATF 107 III 106 consid. 2).

**4.3.2** Le droit formateur à la réduction du prix permet à l'acquéreur de diminuer sa dette pécuniaire proportionnellement à la moins-value causée par la partie commune défectueuse. La moins-value correspond à la proportion entre la valeur objective de l'unité d'étage avec défaut et celle de ce bien immobilier sans défaut. Deux présomptions facilitent le calcul. D'une part, la valeur de l'unité d'étage sans défaut est égale au prix contractuel. D'autre part, la moins-value correspond aux frais de réparation (arrêt 4A\_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 5.2.1 ; ATF 116 II 305 consid. 4a ; 111 II 162 consid. 3b).

Le droit à la réduction du prix est de nature divisible et individuelle. L'acquéreur ne peut exiger que la moins-value de son unité d'étage (Carron, Garantie pour les défauts affectant les parties communes d'une PPE, in RNRF 2020 p. 82 n<sup>os</sup> 32 et 71 ss ; Guignard, op. cit., p. 58 ; Piccinin, op. cit., n° 318). L'action en dommages-intérêts est, elle aussi, divisible. Le propriétaire d'étage est en droit de demander la réparation du préjudice patrimonial qu'il subit personnellement du fait de défauts

affectant les parties communes (ATF 111 III 458 consid. 3c ; Guignard, op. cit., p. 59).

Alors que des arrêts anciens laissaient entendre que les quotes-parts pouvaient être déterminantes pour répartir la moins-value de l'immeuble (ATF 111 II 458 consid. 3c), des décisions plus récentes admettent qu'un vice, qui affecte les parties communes d'une propriété par étages peut, selon le lot vendu, constituer un défaut qui déploie des effets essentiellement ou principalement sur une des parts de copropriété, par exemple un manque d'isolation dans un mur porteur (arrêts 4A\_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 6 ; 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.2.3). Inversement, si l'unité d'étage n'est que très indirectement touchée par le défaut de la partie commune, l'effet de celui-là sur la valeur de celle-ci pourra être minime, voire nul. Dans cette hypothèse, la présomption d'équivalence entre frais de réparation et moins-value n'est pas pertinente. Si, par exemple, le défaut concerne des aspects esthétiques d'une installation électrique dans les étages supérieurs d'une cage d'escalier et si sa suppression coûte 10 000 fr., on peut imaginer qu'il n'affecte quasiment pas la valeur d'une unité d'étage, dont le droit exclusif porte sur un appartement au rez-de-chaussée (Carron, op. cit., n<sup>os</sup> 74 s.).

Le demandeur supporte le fardeau de la preuve du dommage (arrêt 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.3).

**4.4.1** En l'espèce, les demandeurs relèvent, à juste titre, que les quotes-parts ne sont pas déterminantes pour répartir la moins-value de l'immeuble. Il convient de prendre en compte la moins-value de chaque part d'étage. Les intéressés ne peuvent pas, pour autant, prétendre au paiement du coût d'assainissement des parapets des balcons, estimé par l'expert judiciaire à un montant de 8000 fr. à 10 000 francs. En effet, leur unité d'étage n'est que très indirectement touchée par le défaut de la partie commune. Le problème d'étanchéité exerce, pour l'essentiel, des effets sur l'appartement du rez-de-chaussée. Ainsi que l'a déclaré dame X. : "[l]'eau coule en permanence sur la terrasse de notre voisin qui ne peut de ce fait pas pleinement profiter de son bien." X. a, pour sa part, observé que "l'écoulement se rapproch[ait] des murs de l'appartement de A.". La moins-value de leur unité d'étage ne correspond pas, dans ces circonstances, aux frais de réfection arrêtés par l'expert judiciaire. Les demandeurs, qui supportaient le fardeau de la preuve, n'ont, par ailleurs, pas établi la valeur objective de leur unité d'étage sans le

défaut de la partie commune et celle de cette même part affectée par celui-ci. Ils n'entendaient pas non plus questionner le contre-expert à cet égard.

**4.4.2** Certes, dame C. leur a cédé les prétentions ou créances qu'elle pourrait avoir contre les époux Y., "en lien avec le défaut lié à l'étanchéité du balcon" de l'unité d'étage n° xxxx. L'expert judiciaire a cependant souligné que "[l]'étanchéité Sika, aussi bien que le carrelage, quelle que soit leur mise en œuvre, [n'étaient] très certainement pas à l'origine des défauts d'étanchéité constatés" ("on se trompe de cible"). Les défendeurs n'ont ainsi pas occasionné le problème d'étanchéité aux parties communes lorsqu'ils ont procédé aux travaux d'aménagement de leur terrasse.

L'expert n'a, par ailleurs, pas imputé ce problème à un défaut d'entretien et/ou à un usage inadéquat de la terrasse, dont les défendeurs bénéficiaient de la jouissance exclusive. Aucune installation exclusive défectueuse n'a, en outre, provoqué les fuites d'eau. Celles-ci ne proviennent pas du fait des défendeurs, directement ou indirectement. Ces derniers n'ont ainsi pas engagé leur responsabilité civile, en sorte que la communauté des propriétaires d'étages, respectivement chaque propriétaire d'étage concerné, ne pouvait pas ouvrir à leur encontre une action judiciaire pour violation de l'article 712a al. 3 CC.

A. et/ou dame D. n'a [ont] pas acheté leur unité d'étage aux défendeurs. Ils ne sont dès lors titulaires d'aucune créance à leur endroit, déterminable quant au contenu et au fondement juridique.

**4.4.3** Les travaux à entreprendre sont rendus nécessaires par l'usure normale du "complexe parapet/balustrade". Conformément à l'article 712h al. 2 ch. 1 CC et au chiffre 4.2.1 let. e al. 3 du règlement d'administration et d'utilisation, il s'agit de dépenses à la charge des propriétaires d'étages (Wermelinger, n. 54 ad art. 712h CC). Les demandeurs peuvent, dans ces circonstances, prétendre à une réduction du prix en proportion de leur quote-part, soit à concurrence de 684 fr. (76/1000<sup>es</sup> de 9000 fr.) en ce qui concerne la réfection du "complexe parapet/balustrade", à défaut de moins-value d'un montant supérieur établie par l'expert judiciaire.