

Bundesgericht – 4A_590/2025

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 18. Dezember 2025

Interprétation du contrat ;

défaut de l'objet vendu ;

absence de qualité

promise ; surfaces

promises

Mängel der Kaufsache,

Fehlen einer zugesicherten

Eigenschaft ;

Vertragsauslegung ;

zugesicherte Flächen

art. 18, 197 CO

Art. 18, 197 OR

Défauts de l'objet vendu, absence de qualité promise – Rappel des principes (consid. 5.1).
Interprétation du contrat (art. 18 CO) – Rappel des principes (consid. 5.1.2-5.1.3).

Surfaces promises – Les surfaces indiquées dans la plaquette de vente promotionnelle du courtier ou les plans utilisés lors des pourparlers contractuels précédant la conclusion du contrat de vente d'une part d'étage sont des qualités promises ; l'acheteur peut en principe s'y fier, sans avoir à vérifier leur exactitude avant de conclure le contrat. La surface d'un appartement qui a ainsi été promise est présumée, selon l'expérience générale de la vie, avoir été décisive dans la décision de l'acheteur, même s'il a visité l'appartement (consid. 5.1.3). Le fait que la plaquette de vente ne revête pas la forme authentique (art. 16 et 216 CO) ne joue aucun rôle puisque les déclarations intervenues avant le contrat sont de purs instruments destinés à interpréter celui-ci et ne sont pas soumises à une quelconque exigence de forme (consid. 5.3).

Mängel der Kaufsache, Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.1). **Vertragsauslegung** (Art. 18 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.1.2-5.1.3).

Zugesicherte Flächen – Die im Verkaufsprospekt des Maklers oder in den bei den Vertragsverhandlungen vor Abschluss des Kaufvertrags über ein Stockwerkeigentum verwendeten Plänen angegebenen Flächen stellen zugesicherte Eigenschaften dar; der Käufer darf sich grundsätzlich darauf verlassen, ohne deren Richtigkeit vor Vertragsschluss überprüfen zu müssen. Es wird nach allgemeiner Lebenserfahrung vermutet, dass die so zugesicherte Wohnfläche für den Kaufentscheid des Erwerbers massgebend war, selbst wenn er die Wohnung besichtigt hat (E. 5.1.3). Der Umstand, dass der Verkaufsprospekt nicht in öffentlicher Beurkundung (Art. 16 und 216 OR) abgefasst ist, spielt keine Rolle, da vorvertragliche Erklärungen reine Auslegungsmittel des Vertrags darstellen und keiner Formvorschrift unterliegen (E. 5.3).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux

Hurni, Président, Denys et May Canellas.

Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

1. A. Sàrl,

2. B. Sàrl,

3. C. SA,

4. D. Sàrl,

toutes les quatre représentées par

Me John-David Burdet, avocat,
recourantes,

contre

a.E. et b.E.,
tous deux représentés par
Me Natasa Djurdjevac Heinzer, avocate,
intimés.

Objet
Vente immobilière; défaut,

recours contre l'arrêt rendu le 8 octobre 2024 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (PT19.044832-230459 451).

Faits :

A.

Les sociétés A. Sàrl, B. Sàrl, C. SA et D. Sàrl (ci-après: les venderesses ou les défenderesses ou les recourantes) poursuivent des buts se recoupant, en matière de courtage, de construction d'immeubles, de promotion et de mise en valeur d'immeubles. F. est le gérant avec signature individuelle des trois sociétés à responsabilité limitée et l'administrateur avec signature individuelle de la société anonyme.

Le 16 janvier 2015, a.E. et b.E. (ci-après: les acquéreurs ou les demandeurs ou les intimés) ont conclu avec D. Sàrl un mandat de réservation pour un appartement de trois pièces et demie, sis (...), pour un prix total de 679'660 fr., soit 655'000 fr. pour l'appartement, 35'000 fr. pour la place de parc intérieure et 7'660 fr. pour les droits de mutation et frais de notaire d'environ 5 %. D. Sàrl était indiquée comme société venderesse dans la rubrique "objet immobilier".

Le même jour, C. SA a émis une plaquette de vente contenant sur ses quatre premières pages un descriptif général du même bâtiment. Au pied de ces premières pages figurait la mention "document non contractuel". Cette mention n'apparaissait pas sur la suite du document, qui contenait en premier lieu un tableau indiquant pour chaque appartement, le lot, l'étage, le nombre de pièces et différentes indications relatives à la surface et le prix. S'agissant de l'appartement litigieux, il était désigné comme le lot n° xxx, au cinquième étage, comportant trois pièces et demie. Il était précisé "surface pondérée env. 78,25 m², surface brute env. 71 m², surface habitable env. 64 m², surface balcon/jardin env. 28,55 m²". Le prix s'élevait à 655'000 fr. La plaquette comportait en outre les plans de chaque étage établis par l'architecte. Les plans indiquaient la surface des principales pièces de chaque lot.

Le 14 novembre 2017, les demandeurs ont conclu un contrat d'entreprise générale avec A. Sàrl, représentée par F.. Le contrat portait sur l'appartement "lot n° xxx, 3.5 pièces, 5ème étage, ainsi qu'une place de parc intérieure". Le coût de construction, hors terrain et frais d'acquisition, se montait à un total forfaitaire toutes taxes comprises de 614'745 fr. Le contrat comportait une clause intitulée "garantie après réception". En substance, la clause prévoyait la cession au maître d'ouvrage, des garanties qu'avait l'entreprise générale contre les entreprises et maîtres d'état ayant participé à la réalisation de l'ouvrage. En contrepartie de ces cessions, le maître de l'ouvrage renonçait à tout droit de garantie à l'encontre de A. Sàrl. Un descriptif général de construction daté du 13 juin 2016 faisait partie intégrante du contrat, ainsi que les plans établis par l'architecte. Les plans du cinquième étage correspondaient à ceux de la plaquette du 16 janvier 2015, mais aucune mesure ou surface n'était indiquée. Ces documents étaient joints au contrat et signés par b.E. et F..

Le même jour, les demandeurs ont conclu un contrat de vente immobilière en la forme authentique avec B. Sàrl (alors G. Sàrl), représentée par F.. Le contrat portait sur une part de propriété par étage

correspondant à l'appartement litigieux. Le contrat prévoyait "qu'en dérogation à l'art. 197 CO et sous réserve des dispositions impératives de l'art. 199 CO l'immeuble objet du présent acte est transféré sans aucune garantie légale ou conventionnelle quelconque de la part du vendeur. L'acheteur est rendu attentif par le notaire soussigné qu'il sera ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix et en dommages-intérêts. Il est précisé que les garanties relatives aux travaux de construction déjà réalisés sont régies par le contrat d'entreprise dont il est fait état du-dessous". Le contrat se référait au contrat d'entreprise conclu avec A. Sàrl. Il prévoyait en outre que C. SA était l'administratrice de la propriété par étages. Le prix était fixé à 438'255 fr., se décomposant en 150'255 fr. pour la part de copropriété du terrain et 198'000 fr. pour les travaux déjà effectués.

Le 12 février 2018, les acquéreurs ont adressé, par courriers recommandés, un avis des défauts à A. Sàrl et B. Sàrl concernant l'appartement litigieux. Ils déclaraient s'être rendus dans l'appartement litigieux et avoir constaté qu'il manquait 7m² de surface au sol intérieure, et 7m² sur le balcon par rapport au dossier qui leur avait été remis et donc aux qualités promises.

B.

B.a. Par requête de conciliation du 23 juillet 2019, puis, suite à l'échec de celle-ci, par demande du 26 septembre 2019 au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, dirigée contre A. Sàrl, B. Sàrl, C. SA et D. Sàrl, les acquéreurs ont conclu à la condamnation des venderesses au paiement de 100'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2018, en raison du défaut de l'appartement. Les venderesses ont conclu au rejet de la demande.

B.b. Le 12 mars 2020, le président du Tribunal civil a informé les parties qu'il n'envisageait pas d'ordonner un second échange d'écritures sauf objection des parties jusqu'au 27 mars 2020. Par courrier du 19 mars 2020, les demandeurs ont indiqué souhaiter un deuxième échange d'écritures. Les défenderesses ne se sont pas déterminées. Le 15 avril 2020, un second échange d'écritures a été ordonné.

Le 14 juillet 2020, les demandeurs ont déposé des déterminations sur la réponse et ont renoncé à déposer une réplique.

Le Tribunal civil a fixé une audience de premières plaidoiries au 4 décembre 2020.

Le 2 décembre 2020, les défenderesses ont déposé un procédé écrit contenant de nouveaux allégués (allégués 124 à 256) et confirmé leurs conclusions en rejet de la demande.

Par ordonnance de preuves partielle du 26 janvier 2021, le président a refusé l'introduction en procédure des allégués contenus dans le procédé écrit et les moyens de preuve y afférents, en considérant que la phase d'allégation s'était terminée par le dépôt des déterminations des demandeurs le 14 juillet 2020, par lesquelles ils ont renoncé à un second échange d'écritures, et que la condition d'invocation sans retard des nova n'était pas remplie.

B.c. Par jugement du 21 septembre 2022, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a dit que les défenderesses, solidairement entre elles, devaient payer aux demandeurs, solidairement entre eux, le montant de 89'048 fr. 80 avec intérêts à 5 % l'an dès le 24 juillet 2019.

En substance, le tribunal a considéré que les défenderesses ne formaient qu'une seule entité. Leur organisation en entités formellement indépendantes avait pour but de permettre à chacune de se soustraire à ses obligations, ce qui constituait un abus de droit. La surface de l'appartement vendu était inférieure à celle indiquée dans la plaquette de vente, par laquelle les venderesses étaient solidairement engagées. Cela constituait un défaut quant aux qualités tant promises qu'attendues et elles se devaient de signaler aux demandeurs, conformément aux règles de la bonne foi, que les surfaces réelles ne correspondaient pas aux surfaces indiquées dans la plaquette. Le comportement dolosif rendait nulles les clauses d'exclusion de garantie. La moins-value avait été établie par expertise judiciaire, fondée sur une différence de surface habitable de 4,71 m² et de 7,52 m² pour la surface extérieure. Pondérant la surface extérieure conformément aux recommandations de l'USPI pour tenir

compte des coûts de construction plus bas pour les terrasses, l'expert est parvenu à une surface totale de vente pondérée de 66,23 m². La différence par rapport à la surface totale pondérée selon la plaquette de vente (78,25 m²) équivalait à 12,02 m² pondérés, soit 15,36 %. Ce ratio a été appliqué en déduction du prix de vente total de 765'000 fr., dont il fallait retrancher le prix de la place de parc (35'000 fr.) et celui du terrain (150'255 fr.), soit au montant de 579'745 fr. pour le logement uniquement. La moins-value correspondait à 89'048 fr. 80, montant que les défenderesses ont été condamnées à payer aux demandeurs.

B.d. Statuant sur appel des défenderesses, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a confirmé le jugement. Sur le plan procédural, elle a toutefois considéré que le procédé écrit déposé par les défenderesses le 2 décembre 2020 était recevable. Néanmoins, faute pour les venderesses d'avoir requis de la cour cantonale, qu'elle administre elle-même les preuves citées dans son procédé écrit, celle-ci a considéré que les allégués n'étaient soit pas prouvés, soit que les pièces produites en première instance et sur lesquelles elle pouvait se fonder, ne prouvaient pas les faits allégués.

C.

Contre cet arrêt, qui leur a été notifié le 11 octobre 2024, les venderesses ont intenté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 11 novembre 2024. Elles concluent principalement à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants, et, subsidiairement, à sa réforme en ce sens que la demande soit rejetée. Les recourantes ont conclu à l'octroi de l'effet suspensif à leur recours.

Les intimés ont conclu au rejet du recours.

La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

La requête d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance du 14 novembre 2024.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF et 46 al. 1 let. b LTF) par les défenderesses qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 LTF) dans une affaire de droit des contrats (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (**ATF 136 I 241** consid. 2.1; **136 II 304** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (**ATF 140 III 86** consid. 2, 115 consid. 2; **137 III 580** consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; **ATF 139 I 22** consid. 2.3; **137 III 580** consid. 1.3; **135 III 397** consid. 1.4 in fine).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en

première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (**ATF 141 IV 249** consid. 1.3.1; **140 III 115** consid. 2; **135 III 397** consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

3.

Les recourantes soutiennent que la cour cantonale a violé le droit en procédant à l'appréciation des preuves déposées devant elle, à l'appui de leur grief tendant à l'admission des allégués contenus dans leur procédé écrit. Elles soutiennent que la cour cantonale aurait dû apprécier uniquement les preuves citées à l'appui des faits contestés par la partie adverse. Or, les demandeurs ne se sont pas déterminés sur les allégués contenus dans le procédé écrit, de sorte que la cour cantonale ne pouvait pas considérer qu'ils étaient contestés. Elles invoquent pêle-mêle la violation de l'art. 150 CPC, un formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.), la violation du droit à la preuve (art. 152 CPC), et la violation de leur droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.).

3.1.

3.1.1. Lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC; *Verhandlungsmaxime; massima dispositiva*), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès (**ATF 123 III 60** consid. 3a; arrêt 4A_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.3).

Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif; *subjektive Behauptungslast; onere di allegazione*), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (*Beweisführungslast; onere di deduzione delle prove*) (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse (*Bestreitungslast; onere di contestazione*). Les faits doivent être contestés dans la réponse (art. 222 al. 2, 2e phrase, CPC) et, pour les faits allégués par le défendeur, en règle générale, dans la réplique, car seuls les faits contestés doivent être prouvés (art. 150 al. 1 CPC; **ATF 144 III 519** consid. 5.1; **141 III 433** consid. 2.6). Une contestation en bloc (*pauschale Bestreitung*) ne suffit pas (**ATF 141 III 433** consid. 2.6; arrêt 4A_261/2017 précité consid. 4.3).

3.1.2. Lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître, la partie au procès est défaillante. Dans ce cas, la procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 147 al. 1-2 CPC).

La réplique et la duplique, contrairement à la réponse, ne constituent pas la première (ou la seule) déclaration d'une partie dans la procédure. Le défaut du dépôt d'un acte dans le deuxième échange d'écritures ne rend pas le premier échange caduc. La décision peut être fondée sur un débat contradictoire malgré l'absence d'une seconde écriture. En cela, les conséquences du défaut de réplique ou duplique ne sont pas identiques à celle du défaut de réponse dont le régime est prévu par l'art. 223 CPC. De la même manière qu'en application de l'art. 234 al. 1 CPC en cas de défaut à l'audience des débats principaux, le tribunal statue dans un tel cas sur la base des actes régulièrement déposés (arrêt 4A_106/2020 du 8 juillet 2020 consid. 2.3.3 et les références citées). Par extension, le simple fait que les allégués produits dans la duplique n'aient pas été contestés dans une détermination sur les faits de la duplique ne signifie pas que ceux-ci soient admis. Si la demande et la réponse indiquent clairement quels sont les faits litigieux et si ceux-ci peuvent être prouvés, la partie demanderesse n'est pas tenue de prendre position à nouveau dans la réplique, encore moins, a fortiori, dans une détermination sur les faits de la duplique (cf. arrêt 4A_106/2020 précité consid. 2.3).

3.1.3. En appel, en général, l'autorité peut statuer sur pièce, demander un deuxième échange d'écritures et administrer des preuves (art. 316 al. 1-3 CPC). Elle doit en principe statuer sur les faits et les preuves proposés en première instance. Exceptionnellement, un renvoi pour compléter l'état de

fait sur des points essentiels selon l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC n'est envisageable que dans le cas où l'instance d'appel devrait mener une procédure probatoire étendue. Un renvoi n'est pas nécessaire lorsque seule l'administration de certains moyens de preuve est en question et que la procédure probatoire qui doit encore être menée n'exige pas de gros efforts. En effet, dans ce cas, la condition selon laquelle l'état de fait qui résulte en premier lieu des conclusions des parties devant la première instance doit être complété sur des points essentiels, n'est en général pas remplie (arrêts 5A_786/2021 du 18 mars 2022 consid. 5.1; 5A_424/2018 du 3 décembre 2018 consid. 4.2). Les parties n'ont au demeurant pas de droit au renvoi de la cause en première instance, cette question entrant dans le pouvoir d'appréciation de la cour d'appel (arrêts 5A_786/2021 précité consid. 5.1; 5A_424/2018 précité consid. 4.2).

3.2. En l'espèce, la cour cantonale a considéré que le procédé écrit aurait dû être déclaré recevable par le tribunal de première instance, chaque partie ayant le droit de s'exprimer librement deux fois, par le biais d'une écriture ou oralement au début des premières plaidoiries.

Saisie d'un appel concluant principalement au complètement de l'état de fait par l'intégration des allégués du procédé écrit aux faits de la cause et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance pour compléter l'état de fait, la cour cantonale a administré elle-même les preuves proposées par les appelantes.

D'abord, la cour cantonale a considéré que les demandeurs intimés ne s'étaient pas déterminés sur les allégués du procédé écrit, ni en première instance, ni dans leur réponse à l'appel, alors qu'ils en avaient eu l'occasion. Elle a considéré que ceux-ci étaient contestés à la lumière de la demande, de la détermination sur les faits de la réponse et de la réponse à l'appel. Elle a donc procédé à l'administration des preuves déposées en appel. Ensuite, les appelantes, qui ont pourtant conclu principalement au complètement de l'état de fait, n'ont pas déposé de réquisition de preuves devant la cour cantonale afin qu'elle administre elle-même les preuves soutenant les allégués de son procédé écrit. La cour cantonale a considéré que les témoignages et auditions de parties citées en-dessous des allégués du procédé écrit - et dont l'administration n'a pas été requise devant elle - devaient par conséquent être écartées. Elle s'est enfin limitée à apprécier les preuves par titre déposées en première instance et figurant donc déjà au dossier pour considérer, en l'espèce, qu'elles ne prouvaient pas les allégués à l'appui desquels elles étaient citées.

3.3.

3.3.1. Dans la jurisprudence précitée, les demandeurs n'étaient pas tenus de prendre position sur la réponse dans une réplique et la cour cantonale ne pouvait pas considérer que les faits de la réponse étaient admis par la simple absence de détermination des demandeurs. A fortiori, dans le cas d'espèce, les demandeurs n'étaient pas tenus de se déterminer sur les faits du procédé écrit survenu après la réponse des défendeurs. En effet, la demande indiquant clairement quels étaient les faits litigieux et si ceux-ci pouvaient être prouvés, les demandeurs n'étaient pas tenus de prendre position à nouveau dans une réplique (arrêt 4A_106/2020 précité consid. 2.3). La cour cantonale devait donc statuer en tenant compte des autres écrits déposés par les demandeurs conformément à la procédure, à savoir la demande, la détermination sur les faits de la réponse et la réponse à l'appel, sans tenir compte du défaut de détermination sur les faits du procédé écrit. Au regard des faits de la demande, la cour cantonale a considéré que tous les faits figurant dans le procédé écrit étaient contestés par les demandeurs. La cour cantonale pouvait alors procéder à l'administration et l'appréciation des preuves sur les faits contestés. De cette façon les défenderesses ont obtenu que la cour cantonale statue sur les faits qu'elles alléguaient dans le procédé écrit, et les demandeurs n'ont supporté aucun inconvénient procédural du fait qu'ils n'avaient pas contesté formellement les allégués du procédé écrit, puisque la cour cantonale a considéré que tel était le cas, à la lumière de leur demande et conformément à la jurisprudence précitée.

3.3.2. Alors qu'elles concluaient principalement à un complètement de l'état de fait, les appelantes devaient requérir, devant la cour cantonale, l'administration des preuves citées à l'appui des faits qu'elles voulaient ajouter à la procédure. La cour cantonale n'a pas violé le droit en écartant les allégués dont les preuves n'avaient pas été produites à ce stade.

Les recourantes, qui soutiennent que la cour cantonale aurait dû renvoyer la cause en première instance afin de compléter l'état de fait, ne démontrent pas que les conditions d'un tel renvoi au sens de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC seraient réunies. Elles ont d'ailleurs principalement conclu au complètement par la cour cantonale; elles ne sont donc pas fondées à se plaindre de l'absence de renvoi alors que la cour cantonale a donné suite à cette conclusion. Au demeurant, le renvoi en première instance entre dans le pouvoir d'appréciation de la cour cantonale et les recourantes ne soulèvent, à juste titre, aucune critique de l'usage de ce pouvoir d'appréciation. Enfin dans la mesure où la procédure ne confère pas de droit aux recourantes, d'obtenir le renvoi de la cause en première instance et laissant au contraire à la cour cantonale le pouvoir de compléter elle-même l'état de fait, aucune violation du principe de la double instance cantonale prévu par l'art. 75 al. 2 LTF, dont les recourantes invoquent la violation, n'entre en ligne de compte. Il en va de même du respect de leur droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst.).

Au vu de ce qui précède, le grief doit être rejeté.

4.

Les recourantes soutiennent que la cour cantonale a violé le droit en leur appliquant le principe de transparence du "Durchgriff" pour imputer aux unes les actes juridiques et le comportement des autres. Elles invoquent en outre que les faits sur lesquels la cour cantonale fonde son analyse juridique sont établis de façon arbitraire (art. 9 Cst.).

4.1. En principe, il faut prendre en compte l'indépendance juridique d'une personne morale. Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles qu'un tiers peut être tenu des engagements d'un débiteur. Ainsi, selon le principe de la transparence ("*Durchgriff*"), on ne peut pas s'en tenir sans réserve à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale (arrêt 4A_341/2021 du 15 décembre 2021 consid. 7.1); malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe pas deux entités indépendantes, la société étant un simple instrument dans la main de son auteur, qui, économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit admettre que, conformément à la réalité économique, il y a identité de personnes et que les rapports de droit liant l'une lient également l'autre; ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la diversité des sujets constitue un abus de droit ou a pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes (art. 2 al. 2 CC; sur le principe de la transparence en général, cf. **ATF 132 III 489** consid. 3.2).

L'application du principe de la transparence suppose donc, premièrement, qu'il y ait identité de personnes, conformément à la réalité économique, ou en tout cas la domination économique d'un sujet de droit sur l'autre; il faut deuxièmement que la dualité soit invoquée de manière abusive, c'est-à-dire pour en tirer un avantage injustifié (**ATF 132 III 489** consid. 3.2; **121 III 319** consid. 5a/aa; **102 III 165** consid. II.1; arrêts 4A_341/2021 précité consid. 7.1; 4A_600/2019 du 17 juin 2020 consid. 4.1 et l'arrêt cité).

4.2. En l'espèce, les sociétés défenderesses sont toutes détenues et contrôlées par F.. Elles ne forment qu'une seule entité, ont des buts qui se recoupent en matière de courtage, de construction d'immeubles, de promotion et de mise en valeur d'immeubles, ce qui démontre qu'aucune d'elles ne poursuit un objectif distinct des autres. Les quatre sociétés ont participé ensemble, au travers du comportement de leur représentant commun, aux différents contrats litigieux. La cour cantonale a retenu que la condition de l'identité de personnes était remplie entre toutes les sociétés.

De plus, le comportement adopté par ces sociétés dans le cadre des négociations portant sur la réservation, la construction et la vente de l'appartement litigieux était propre à créer une confusion dans l'esprit des demandeurs. Les sociétés A. Sàrl et B. Sàrl se dissimuleraient alors derrière les sociétés

D. Sàrl et C. SA dans le but de se dégager de leur responsabilité, notamment en lien avec les informations fournies par les premières dans le cadre de la promotion de la propriété par étages.

4.3. Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, la cour cantonale n'a pas méconnu le droit, en particulier n'a pas violé l'art. 2 al. 2 CC et le principe de la transparence du "Durchgriff" en remettant en cause l'indépendance juridique de deux ou plusieurs personnes morales. Les recourantes semblent considérer que le principe ne s'appliquerait que pour nier l'indépendance juridique d'une personne morale vis-à-vis d'une personne physique, mais tel n'est pas le cas. Dans la mesure où les conditions posées par la jurisprudence, de l'identité de personnes ou à tout le moins de la domination économique d'une personne sur l'autre, de même que l'invocation de la pluralité des entités juridiques de manière abusive, soit pour en tirer un avantage indu, sont remplies, la cour cantonale n'a pas violé le droit.

Contre ces constatations de fait, les recourantes soutiennent qu'elles ont été établies de manière arbitraire, sans toutefois parvenir à le démontrer (consid. 2.2 ci-dessus). Cette prémisse de leur grief est par conséquent irrecevable.

5.

Les recourantes soutiennent que les documents contractuels ne contenaient pas d'indication concernant la surface du logement, de sorte que celle-ci ne pouvait être considérée comme une qualité promise.

5.1. Aux termes de l'art. 197 CO le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure.

Constitue un défaut, l'absence d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (**ATF 135 III 345** consid. 3.2, 114 II 239 consid. 5a, arrêts 4A_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.1, 4C.193/1997 du 12 octobre 1999 consid. 3, cf. également arrêt 4A_227/2014 du 24 novembre 2014 consid. 3.1.1; TERCIER/CARRON, les contrats spéciaux, 6e éd., n. 664). Cette qualité promise doit encore être décisive pour l'acheteur (**ATF 87 II 244** consid. 1a, arrêts 4A_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 5.1; 4A_417/2007 du 14 février 2008 consid. 5.1). Toutefois lorsque d'après le cours normal des choses, l'assurance est de nature à emporter la décision de l'acheteur, la causalité est présumée (**ATF 1 II 239** consid. 4, arrêts 4A_535/2021 précité consid. 5.1; 4A_417/2007 précité consid. 5.1, 4C.364/2000 du 15 mai 2001 consid. 3c/bb).

Afin de déterminer si une indication de qualité par le vendeur devait être considérée comme une promesse, il convient de procéder à l'interprétation du contrat (**ATF 109 II 24** consid. 4, arrêt 4A_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 5.1).

5.1.1. L'interprétation du contrat est régie par l'art. 18 CO. En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.1; **123 III 35** consid. 2b, arrêt 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4).

Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; *übereinstimmende Willenserklärungen*), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (*tatsächlicher Konsens*); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (*offener Dissens*) et le contrat n'est pas conclu (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.1).

Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (*versteckter Dissens*) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.1; **123 III 35** consid. 2b; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 11e éd. 2020, n. 308 ss).

5.1.2. En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.2; arrêt 4A_643/2020 précité consid. 4.2.3).

L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

5.1.3. Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.3 et les arrêts cités).

L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée; en effet, lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à la volonté ainsi exprimée (**ATF 135 III 295** consid. 5.2 et les arrêts cités). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Ce principe permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.3; **130 III 417** consid. 3.2 et les arrêts cités).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.3; **133 III 61** consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

Les surfaces indiquées dans la plaquette de vente promotionnelle de courtiers ou les plans utilisés lors des pourparlers contractuels précédant la conclusion du contrat de vente d'une part d'étage sont des qualités promises; l'acheteur peut en principe s'y fier, sans avoir à vérifier leur exactitude avant de conclure le contrat (arrêt 4A_417/2007 précité consid. 4.3 et 4.4). La surface d'un appartement qui a ainsi été promise est présumée, selon l'expérience générale de la vie, avoir été décisive dans la décision de l'acheteur d'acheter, au prix convenu, la part d'étage (arrêt 4A_417/2007 précité consid. 5). Même si l'acheteur a visité l'appartement, l'indication inexacte de la surface est présumée avoir eu une influence sur le prix qui a été convenu (arrêts 4A_499/2022 du 8 août 2023 consid. 4.1.1.1;

4A_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 5.1.4; 4A_383/2016 du 22 septembre 2016 consid. 3.2; 4A_417/2007 précité consid. 6.3).

5.2. En l'espèce, la cour cantonale a constaté que les parties au contrat n'ont pas compris la volonté interne les unes des autres à l'époque de sa conclusion, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, et considéré qu'il y avait par conséquent désaccord latent. Elle a alors procédé par interprétation de la volonté objective des parties en déterminant le sens que les acquéreurs et les venderesses pouvaient et devaient raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Les contrats litigieux ne mentionnent aucune surface de l'appartement. Ils contenaient toutefois le plan du cinquième étage, y compris l'appartement litigieux, lequel correspondait à celui de la plaquette de vente, mais sans indication de mesure ou de surface. Or la plaquette de vente, accompagnant le contrat de réservation, indiquait la surface habitable et celle du balcon. Ainsi, le seul document indiquant la surface de l'appartement était celui de la plaquette de vente. La cour cantonale a considéré que les acquéreurs pouvaient se fonder sur la plaquette de vente en tant que manifestation de volonté émanant des venderesses et s'attendre à ce que l'appartement qu'ils ont acquis comporte effectivement les surfaces indiquées.

5.3. La question litigieuse est celle de savoir si la surface de l'appartement consistait en une qualité promise par les recourantes venderesses dans leur contrat. Faute d'avoir pu établir une réelle et commune intention des parties sur cette question, la cour cantonale a procédé à l'interprétation objective des manifestations de volonté des parties. Elle s'est référée à juste titre aux manifestations de volonté et aux circonstances qui ont précédé ou accompagné la conclusion du contrat. En l'occurrence, la plaquette de vente émise par l'une des sociétés venderesses, adressée aux acquéreurs en accompagnement du contrat de réservation, constitue une manifestation de volonté de l'une des parties. En tant qu'elle accompagne la conclusion du contrat de réservation et précède le contrat d'entreprise et le contrat de vente, la plaquette a été prise en compte à juste titre par la cour cantonale en tant que manifestation de volonté des venderesses. Or, ladite plaquette de vente comportait l'indication des surfaces de l'appartement et correspondait au plan du 5ème étage inclus dans l'acte authentique, sans indication des surfaces. Celle-ci permettait donc d'interpréter le contrat authentique dans le sens que la surface indiquée sur la plaquette de vente devait être celle de l'appartement vendu. En application du principe de la confiance, une personne raisonnable et honnête placée dans les mêmes circonstances pouvait en effet comprendre que l'appartement comporterait les surfaces indiquées dans la plaquette de vente, à une page sur laquelle il ne figurait d'ailleurs pas la mention "document non contractuel", et ce alors qu'aucun autre document de vente de l'appartement ne comportait d'indication de la taille des surfaces. Le fait que la plaquette de vente ne revête pas la forme authentique (art. 16 et 216 CO) ne joue aucun rôle puisque les déclarations intervenues avant le contrat sont de purs instruments destinés à interpréter celui-ci et ne sont pas soumises à une quelconque exigence de forme. Il en va de même du fait que les parties ont intégré dans leur contrat de vente que "les descriptifs de vente, illustrations 2D ou 3D ainsi que les présentations sur l'internet ne sont pas contractuels". La surface de l'appartement étant une qualité promise, elle fait partie du contrat indépendamment de l'intégration dans l'acte authentique de cette clause "de pur style", laquelle n'a pas de portée. En particulier, elle ne saurait faire obstacle à la prise en compte de ces documents pour l'interprétation de la volonté objective des parties.

La superficie indiquée dans la plaquette de vente constitue ainsi une indication de qualité qui peut être considérée comme une promesse, laquelle a été transmise aux acquéreurs comme une manifestation de volonté servant à l'interprétation objective de l'acte authentique. En tant qu'elle a emporté la décision des acquéreurs d'acheter l'appartement au prix indiqué, les venderesses en répondent.

Pour le surplus, les recourantes se fondent sur une version des faits différente de celle retenue par la cour cantonale et qui lie le Tribunal fédéral, sans toutefois démontrer l'arbitraire dans l'établissement de ceux-ci (consid. 2.2 ci-dessus).

Le grief doit donc être rejeté dans la mesure où il est recevable.

6.

Les recourantes soutiennent encore que la cour cantonale a violé le droit en considérant la clause d'exclusion de garantie nulle en raison d'une dissimulation frauduleuse des défauts de la chose. Elles soutiennent n'avoir pas dissimulé d'information et que les acquéreurs ont reçu des plans conformes à la surface de l'appartement.

En tant qu'ils se fondent intégralement sur des faits qui ont été écartés par la cour cantonale pour n'avoir pas été prouvés, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur ces développements, dans la mesure où il est lié par l'état de fait établi par la cour cantonale (art. 105 al. 1 LTF). Le grief est par conséquent irrecevable.

7.

Le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourantes, solidairement entre elles, supportent les frais de procédure (art. 66 al. 1 LTF) et doivent verser des dépens aux intimés, créanciers solidaires (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'500 fr., sont mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles.

3.

Les recourantes sont condamnées, solidairement entre elles, à verser aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 5'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 18 décembre 2025

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Botteron