

# NE\_GERICHTE CACIV.2025.47 vom 16. Dezember 2025

NE Tribunal cantonal, 2025-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2025.47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2025.47)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2025.47 du 16 décembre 2025

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2025.47 del 16 dicembre 2025

## Erwägungen

### E. 2

\_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ et B

### E. 3

\_\_\_\_\_ SA et B 2 \_\_\_\_\_.

### E. 4

Condamne B 1 \_\_\_\_\_ SA à verser à A. \_\_\_\_\_ la somme de - CHF 50'809.95 à titre de frais de réfection avec intérêts à 5% dès le 27 juillet 2015 ; - CHF 4'320.00 à titre de dommages-intérêts avec intérêts à 5% dès le 24 juillet 2015 ; - CHF 1'621.65 à titre de dommages-intérêts avec intérêts à 5% dès le 11 novembre 2015. 5. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions.

### E. 6

Arrête les frais de justice à CHF 18'598.00, et les met à la charge de A. \_\_\_\_\_ à hauteur de CHF 13'948.50 et B 1 \_\_\_\_\_ SA à hauteur de 4'649.50, sous déduction des montants déjà versés.

### E. 7

Dit que les frais de la procédure de preuve à futur, complétés des dépens, à hauteur de CHF 11'217.40, frais avancés par A. \_\_\_\_\_, sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ à hauteur de CHF 8'413.05 et B 1 \_\_\_\_\_ SA à hauteur de CHF 2'804.35. 8. Dit que les frais de conciliation, par CHF 200.00, avancés par A. \_\_\_\_\_, sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ à hauteur de CHF 150.00 et de B 1 \_\_\_\_\_ SA à hauteur de CHF 50.00.

### E. 9

Condamne A. \_\_\_\_\_ à verser à : - B 3 \_\_\_\_\_ SA une indemnité de dépens de CHF 16'662.03 ; - B 2 \_\_\_\_\_ une indemnité de dépens de CHF 32'336.00 ; - B 1 \_\_\_\_\_ SA, après compensation, une indemnité de dépens de CHF 14'000.00 ». La juge civile a en substance examiné si les parties défenderesses étaient responsables du dommage allégué par le demandeur. Tel ne pouvait être le cas de B 3 \_\_\_\_\_ SA car le demandeur n'avait pas démontré avoir confié à celle-ci un mandat englobant à la fois des prestations d'architecte et des travaux de peinture, mais seulement un contrat d'entreprise portant sur les travaux de plâtrerie-peinture. B 3 \_\_\_\_\_ SA n'assumait donc aucune responsabilité pour des prestations d'architecte et la demande introduite à son encontre ne pouvait qu'être rejetée. Il en allait de même de la demande à l'égard de B 2 \_\_\_\_\_, qui n'avait pas violé les obligations qu'il assumait dans le cadre de l'accord passé avec le demandeur pour recueillir des offres, coordonner des travaux, convoquer les séances de chantier et en tenir le procès-verbal (B 2 \_\_\_\_\_ n'assumant pas les mêmes prestations d'architecte qu'en

1993). En revanche, dans le cadre du contrat d'entreprise qu'elle avait conclu avec le demandeur et portant sur les travaux de ferblanterie-couverture, B 1 \_\_\_\_\_ SA répondait des défauts de l'ouvrage, exclusivement en tant qu'ils concernaient la sous-couverture, le contre-lattage et les autres défauts au niveau de la couverture et des ferblanteries, ce qui nécessitait d'écarter ou réévaluer certains postes retenus par l'expert I. \_\_\_\_\_. Le total des montants à indemniser portait en définitive, selon l'analyse faite par la première juge des différents postes allégués, sur les montants de 50'809.95 francs à titre frais de réfection et 5'941.65 francs à titre de dommages-intérêts. Il sera revenu sur les considérants de ce jugement ci-dessous, dans la mesure utile. F. Le 1<sup>er</sup> septembre 2025, A. \_\_\_\_\_ appelle du jugement précité en concluant comme suit : « 1. Annuler partiellement le jugement du Tribunal civil. 2. Partant réformer les chiffres 3, 4, 6, 7, 8 et 9 du jugement du Tribunal civil et ; 3. Statuant au fond [numéros marginaux reportés tels quels] : 3.1. Condamner B 1 \_\_\_\_\_ SA à payer à A. \_\_\_\_\_ la somme de CHF 101'024.44 avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2015 ; 3.3. Condamner B 2 \_\_\_\_\_ à payer à A. \_\_\_\_\_ la somme de CHF 14'452.16 avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2015 3.4. Mettre à charge de B 1 \_\_\_\_\_ SA et de B 2 \_\_\_\_\_ les frais de justice de première instance à raison de CHF 13'948.50 et à hauteur de CHF 4'649.50 pour A. \_\_\_\_\_ au sens des considérants de l'appel. 3.5. Mettre à charge de B 1 \_\_\_\_\_ SA et de B 2 \_\_\_\_\_ les frais de preuves à futur à hauteur de CHF 8'413.05 et CHF 2'804.35 à charge de A. \_\_\_\_\_ au sens des considérants de l'appel ; 3.7. Mettre à charge de B 1 \_\_\_\_\_ SA et de B 2 \_\_\_\_\_ les frais de conciliation à hauteur de CHF 150.00 et CHF 50.00 à charge de A. \_\_\_\_\_ au sens des considérants de l'appel ; 3.8. Condamner B 1 \_\_\_\_\_ SA, après compensation, à payer à A. \_\_\_\_\_ une indemnité de dépens de CHF 14'000.00 au sens des considérants de l'appel ; 3.9. Condamner B 2 \_\_\_\_\_ à verser à A. \_\_\_\_\_ une indemnité de dépens à dire de justice au sens des considérants de l'appel ; 3.10 Allouer à B 3 \_\_\_\_\_ SA une indemnité de dépens de CHF 12'212.80 au sens des considérants de l'appel. 4. Sous suite de frais et dépens pour l'instance d'appel ». L'appelant invoque une constatation inexacte des faits et la violation du droit en lien, d'une part, avec ses prétentions à l'encontre de B 1 \_\_\_\_\_ SA et, d'autre part, avec la responsabilité de B 2 \_\_\_\_\_. Il conteste aussi la répartition des frais et dépens et relève une erreur de plume. Il sera revenu ci-dessous sur les griefs de l'appel. G. a) Le 3 octobre 2025, B 2 \_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement du 27 juin 2025, sous suite de frais et dépens. b) Le 6 octobre 2025, B 1 \_\_\_\_\_ SA conclut également au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens. c) B 3 \_\_\_\_\_ SA ne s'est pas prononcée. d) Le 9 octobre 2025, la juge instructeur a adressé à chaque partie l'écriture dont elle n'était pas l'auteur et indiqué qu'un deuxième échange d'écritures ne paraissait pas nécessaire, si bien que l'échange des écritures était clos. Il serait statué ultérieurement sur pièces et sans débats, sous réserve du droit inconditionnel de réplique à exercer, le cas échéant, dans les 20 jours. e) Les parties ne se sont plus prononcées. C O N S I D É R A N T 1. Interjeté dans les formes et délai légaux, l'appel est recevable, sous les réserves qui suivront. 2. L'article 311 al. 1 CPC prévoit que l'appel doit être motivé. La motivation constitue une condition légale de recevabilité, qui doit être examinée d'office (arrêt du TF du 19.08.2021 [4D\_9/2021] cons. 3.3.1). L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se

présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt du TF du 09.09.2024 [4A\_439/2023] cons. 4.1.1). Prétentions à l'encontre de B 1 \_\_\_\_\_ SA 3. a) L'appelant reproche à la juge civile une constatation inexacte des faits, respectivement de n'avoir pas correctement appliqué le résultat de l'expertise de I. \_\_\_\_\_ aux différents postes de frais mis à la charge de B 1 \_\_\_\_\_ SA. Celle-ci n'est en effet responsable que de la réfection d'une partie de la toiture, soit la toiture dite basse ; la réfection de la toiture dite haute constitue une plus-value à charge du demandeur. Les coûts de ferblanterie-couverture (facture J. \_\_\_\_\_ SA) et ceux liés à l'installation d'échafaudages doivent être mis à la charge des défenderesses à raison de 70 % (et non 30 %). L'expert I. \_\_\_\_\_ a bien précisé que la nouvelle partie de la toiture (sous-entendu la partie haute) devait être mise à la charge du demandeur et que cela représentait une part de 30 % du coût de réfection. La répartition de 30 % à la charge de B 1 \_\_\_\_\_ SA et 70 % à la charge du demandeur résulte donc d'une constatation inexacte des faits, voire d'un choix arbitraire de répartition. En définitive, c'est un montant de 53'330.65 francs qui doit être mis à la charge de B 1 \_\_\_\_\_ SA et non 22'856 francs, étant précisé que l'appelant écarte le montant de 80 %, soit 42'664.52 francs, du fait d'une répartition qui n'a plus lieu d'être suite au classement de la procédure à l'encontre de C. \_\_\_\_\_ SA. Pour l'échafaudage, c'est un montant correspondant à 60 % de la facture (totalisant 20'377.75 francs) qui doit être reporté sur B 1 \_\_\_\_\_ SA, soit 12'278.50 francs au lieu des 6'113 francs retenus par la première juge. Cette évaluation de ce qui n'est pas à la charge du maître d'ouvrage a été qualifiée de « juste » par l'expert I. \_\_\_\_\_. L'appelant se plaint encore que le Tribunal civil a « rabot[é] » l'indemnité qui lui est due au titre des travaux d'étanchéité réalisés par l'entreprise J. \_\_\_\_\_, pour un montant total de 7'749.05 francs, alors que l'expert I. \_\_\_\_\_ imputait la totalité de ces frais à la charge de B 1 \_\_\_\_\_ SA. Sur les questions techniques, le juge ne peut s'écarter d'une expertise judiciaire que pour des motifs sérieux quant au caractère concluant des explications de l'expert et en administrant au besoin des preuves complémentaires pour lever le doute. Le Tribunal civil n'a pas ici fondé son choix sur la base d'autres preuves et n'a pas examiné s'il existait des objections sérieuses pour remettre en cause l'avis de l'expert. Il a seulement retenu que « certains travaux mentionnés dans la facture de l'entreprise J. \_\_\_\_\_ du 11.11.2025 ne constituaient pas des travaux de réfection de l'ouvrage réalisé par B 1 \_\_\_\_\_ SA », alors que cette dernière n'avait « elle-même [...] pas allégué que certains postes de la facture en question constituaient des plus-values à charge du demandeur ». En outre, le dommage de la perte locative, chiffré à hauteur de 3'500 francs et écarté par la juge civile sur la base de l'avis de I. \_\_\_\_\_ selon lequel l'appelant aurait dû patienter plus longtemps pour louer ses appartements s'il avait réalisé la transformation complète de la toiture, devait en réalité être pris en compte. L'appelant avait bel et bien vu son patrimoine être diminué et « il n'y a pas lieu d'élaborer

des suppositions selon lesquelles son dommage aurait été plus important s'il avait agi autrement. L'estimation du dommage ne tient pas à de telles suppositions ». Finalement, une différence entre les primes d'assurance, à raison de 717.90 francs, devait également être prise en compte, le Tribunal civil s'étant ici écarté de l'avis de l'expert sans motifs objectifs. Après avoir réintégré les correctifs demandés dans les totaux avancés par l'appelant, celui-ci limite le montant réclamé aux conclusions de sa plaidoirie écrite en première instance, soit à un montant de 101'224.44 francs. Examinons un à un les postes de dommage contestés. b) Au titre de la répartition 30/70 de la facture de J. \_\_\_\_\_ SA, c'est bien 30 % de dite facture que le Tribunal civil a laissés à la charge de B 1 \_\_\_\_\_ SA (au lieu des 70 % que voudrait l'appelant), par référence à la répartition retenue par l'expert I. \_\_\_\_\_ pour la charpente et sous-couverture. Au chiffre 40 du jugement, la juge civile a détaillé comment elle est arrivée à ce pourcentage. Après avoir corrigé de trois montants à déduire la facture de K. \_\_\_\_\_ Sàrl (intervenue pour la réfection) et tenu compte du rabais client de 4 %, c'est 30 % du montant résiduel qui devaient être mis à la charge de la défenderesse. Contrairement à ce que soutient B 1 \_\_\_\_\_ SA dans sa réponse à appel, le Tribunal civil ne s'est nullement écarté de la répartition proposée par l'expert I. \_\_\_\_\_, pour lui préférer l'analyse de l'expert E. \_\_\_\_\_, même si la rédaction des premières lignes du ch. 41 du jugement pourrait laisser penser le contraire. Il a, au contraire, fait une appréciation de la répartition par renvoi, pour la ferblanterie-couverture, à ce qui a été retenu pour la charpente et sous-couverture. En effet, il a retenu que « l'expert, E. \_\_\_\_\_, a signalé que la défenderesse B 1 \_\_\_\_\_ SA n'avait pas été chargée de remplacer la ferblanterie de la toiture haute dans son offre [...]. Cette entreprise ne peut donc être condamnée à payer de tels travaux pour le demandeur. [...] Le Tribunal n'est pas en mesure de déterminer les postes qui correspondent à la ferblanterie de la toiture haute qui doivent uniquement être mis à la charge du demandeur, la défenderesse B 1 \_\_\_\_\_ SA n'ayant pas été chargée d'entreprendre ces travaux lors de son intervention. Par équité, il semble judicieux d'appliquer à la facture J. \_\_\_\_\_ SA le même pourcentage retenu par l'expert I. \_\_\_\_\_ pour la charpente et sous-couverture, soit 30 %, afin de tenir compte non seulement des défauts constatés, mais également du fait qu'une partie des travaux exécutés par l'entreprise J. \_\_\_\_\_ SA n'a jamais été commandée à la défenderesse. Dès lors, il sera retenu qu'un montant de CHF 22'856.00 de la facture J. \_\_\_\_\_ SA doit être mis à la charge de la défenderesse pour la réfection des travaux de ferblanterie et couverture, soit la seule entreprise responsable des défauts constatés ». Ce qu'a décidé en substance la juge civile, c'est donc bien que l'appelant ne pouvait réclamer à B 1 \_\_\_\_\_ SA que la part de la facture J. \_\_\_\_\_ SA qui ne correspondait pas à la plus-value, respectivement aux travaux qui n'avaient pas été commandés à la défenderesse et qui correspondaient à « remplacer la ferblanterie de la toiture haute ». Ce principe de répartition (les entreprises prennent à leur charge ce qui correspond aux défauts sur la commande d'origine et le demandeur et appelant ce qui est lié à la plus-value) n'est pas en soi contesté par l'appelant. À quel pourcentage cette partie exclue correspond-elle ? Au passage de l'expertise cité par la juge civile, soit D. 217, p. 4, on lit ceci : « Lors des travaux de réfection effectués notamment par les entreprises K. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ SA à la suite de l'expertise de E. \_\_\_\_\_, la toiture a bénéficié d'une réfection totale, ce qui n'était pas prévu initialement. L'ouvrage a donc bénéficié d'une plus-value par rapport au contrat de base, qui ne peut pas être imputée aux entreprises. [...] De plus, les travaux effectués par les entreprises K. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ SA ne concernaient pas, à l'exception de la remise aux Normes, la construction de lucarnes et leurs ferblanteries respectives. Nous avons tenu

compte de ces points dans la définition des montants dus aux défauts constatés par l'expertise de E. \_\_\_\_\_ ». Cela veut donc dire qu'en définitive, l'immeuble a fait l'objet de plus qu'une réparation des défauts et que les éléments à plus-value devront être extraits du dommage. Analysant ensuite, d'une part, pour la charpente et sous-couverture et, d'autre part, pour la ferblanterie et couverture, quelle répartition il conviendrait d'opérer sur chaque facture, l'expert E. \_\_\_\_\_ a retenu ce qui suit : « Charpente et sous-couverture (K. \_\_\_\_\_) : Seule la partie devant être reprise des travaux initialement exécutés peuvent être considérés comme défaut, notamment le lattage, contre-lattage et sous-couverture. Afin d'être correct, les travaux à plus-value doivent être déduits car ils auraient de toute façon dû être à la charge de A. \_\_\_\_\_, selon les explications ci-dessus. Il fallait également tenir compte qu'environ 25 % du toit devait être remis à neuf sans avoir eu de travaux dans la phase initiale. Cela nous conduit à estimer que seul 30 % de la facture K. \_\_\_\_\_ (CHF 61'091.45 TTC) est à charge des entreprises. [...] Ferblanterie et couverture (J. \_\_\_\_\_ SA) : La nouvelle partie de ferblanterie (hors travaux initiaux) doit être à la charge de A. \_\_\_\_\_ sauf la partie de ferblanterie des lucarnes (déjà payée lors de la première intervention). Malheureusement, une grande partie de la ferblanterie a dû être refaite car l'adaptation après ajustement de la hauteur ne convenait plus. Le fait de devoir désagrafer la ferblanterie a également demandé de refaire les pièces. Cela demande donc une participation plus importante des entreprises, soit 70 %, sur la facture J. \_\_\_\_\_ SA (CHF 76'186.65). ». En retenant une participation de l'appelant de 70 % sur la facture J. \_\_\_\_\_ SA (ferblanterie et couverture), la juge civile a donc appliqué, comme elle l'a expressément dit, le pourcentage retenu par l'expert pour la charpente et sous-couverture, en le considérant comme correspondant à la plus-value. L'appelant ne s'en prend pas à l'argument de la juge civile, soit le parallélisme avec le premier volet (charpente et sous-couverture) pour opérer une répartition en fonction de la part imputable aux défauts et de celle qui l'est à la plus-value. Il ne fait que soutenir que la juge civile ne pouvait écarter les pourcentages retenus par l'expert. Or le pourcentage de 70 % à charge des entreprises (ferblanterie et couverture) tenait compte également des ajustements rendus nécessaires du fait que les hauteurs ne convenaient plus. En cela, cette proportion divergeait de la pure répartition entre défaut et plus-value, à laquelle le Tribunal civil se réfère en équité « afin de tenir compte non seulement des défauts constatés, mais également du fait qu'une partie des travaux exécutés par l'entreprise J. \_\_\_\_\_ SA n'a jamais été commandée à la défenderesse ». L'appelant se contente de vouloir imposer le pourcentage articulé par l'expert I. \_\_\_\_\_, sur la base d'autres critères, sans s'en prendre au raisonnement convaincant (répartition en fonction des défauts et de la plus-value, tant pour la charpente et sous-couverture que pour la ferblanterie et couverture) de la juge civile. Pour être complet, on signalera que l'expert I. \_\_\_\_\_ a confirmé qu'il n'y avait pas de surcoût pour le bâchage dans la facture de J. \_\_\_\_\_ SA, si bien que cet élément ne justifierait pas non plus de s'écarter d'une répartition de 30 % à charge des défenderesses et de 70 % à charge du maître d'ouvrage. En cela, le grief est mal fondé, pour autant que recevable au regard de l'article 311 al. 1 CPC. c) En lien avec le coût des échafaudages, le Tribunal civil a relevé que l'expert I. \_\_\_\_\_ – pour prendre en compte 12'278.50 francs sur les 20'377.75 francs de la facture de L. \_\_\_\_\_ SA, comme le demandeur le soutenait – n'avait « pas tenu compte du fait que la ferblanterie de la toiture haute ne faisait pas partie des prestations que devait fournir la défenderesse B 1 \_\_\_\_\_ SA, prestation qui a[vait] logiquement eu un impact sur le temps de locations des échafaudages ». En équité, il a considéré que seuls 30 % de la facture totale devaient être mis à la charge de la défenderesse, afin de tenir compte

de l'adaptation du temps de location. De l'appel, on comprend que, pour l'appelant, l'expert I. \_\_\_\_\_ « avait déjà, dans son rapport d'expertise, estimé qu'une part de la facture totale devait être mis[e] à la charge du recourant pour tenir compte, comme indiqué précédemment, que B 1 \_\_\_\_\_ SA n'était pas responsable des travaux sur l'entier de la toiture » et que la part de 60 % paraissait « juste » à l'expert. L'abattement par rapport à la facture totale, motivé par la responsabilité de B 1 \_\_\_\_\_ SA limitée à certains aspects des travaux (et donc d'une partie seulement de la durée pendant laquelle les échafaudages sont restés en place), aurait-il été pris en compte à double ou surévalué ? Voici ce qu'expose l'expert I. \_\_\_\_\_ : « Il a incontestablement fallu remonter un échafaudage pour procéder aux travaux de réfection de la toiture. Dans un autre sens, s'il avait fallu exécuter ces travaux en même temps que les lucarnes, le temps de location aurait été plus long. Une partie de la somme de location peut donc être considérée comme faisant partie du défaut, soit dans tous les cas le montage et le démontage ainsi que quelques adaptations de temps. Après avoir analysé la facture, il paraît juste de considérer que 60 % de la facture (CHF 20'377.75) n'est pas à la charge du Maître d'ouvrage ». Il découle clairement de ce passage que l'abattement de 40 % correspond à la situation où l'échafaudage serait resté en place pour les travaux sur les lucarnes (intervention à exclure) et pour les travaux de réfection. Il ne tient donc pas compte, au sein des travaux exécutés à l'occasion de la réfection, de ceux qui ont été à plus-value et qui restent donc à la charge de l'appelant (soit la partie haute du toit). Il était ainsi correct d'appliquer, ici encore, le pourcentage de réduction correspondant à cette plus-value pour déterminer quel montant devait être mis à la charge des entreprises. Le pourcentage de répartition entre la plus-value (70 %) et la réfection (30 %) retenu en lien avec la charpente et sous-couverture n'étant pas en soi contesté, il est correct de l'appliquer ici aussi. De manière plus générale d'ailleurs, on relèvera que l'appelant ne s'en prend pas à l'option fondamentale prise par la juge civile, à savoir de répartir les différents postes de dommage en fonction de la clé de répartition de principe, à savoir que 30 % doivent être rattachés aux entrepreneurs et 70 % au maître d'ouvrage, au titre de la plus-value à son objet, résultant des travaux au haut de la toiture et au fait qu'une partie du toit devait de toute façon être remise à neuf, ces aspects étant à la charge de A. \_\_\_\_\_ (pour la charpente et sous-couverture, puis appliqué par la juge civile dans les mêmes proportions aux autres postes). Cette approche est cohérente et, à cet égard, ce sont les postes de l'expertise qui s'en écartent qui ne le sont pas. Le grief est donc mal fondé. d) Les critiques de l'appelant en lien avec les travaux d'étanchéité – spécialement le fait que la juge civile ne pouvait s'écarter de l'expertise judiciaire et qu'elle n'avait pas fondé son choix sur d'autres preuves ni examiné s'il existait des objections sérieuses pour remettre en cause l'avis de l'expert – sont insuffisamment motivées en ce sens qu'il ne s'en prend pas, poste par poste, aux montants dont le jugement retient qu'ils doivent être déduits de la facture totale dont l'appelant réclame le paiement. Or la juge civile a détaillé, sur la base de la facture de J. \_\_\_\_\_ SA en lien avec l'étanchéité provisoire, plusieurs postes que cette facture incluait, alors qu'il s'agissait d'éléments qui n'ont pas été facturés par B 1 \_\_\_\_\_ SA, et qu'il ne fallait donc pas les inclure dans le calcul du préjudice subi par le demandeur. Cette lacune de motivation rend le grief irrecevable sous cet angle, étant précisé qu'il est également mal fondé car on ne verrait pas pour quelle raison des prestations non facturées par l'entrepreneur conduiraient à un préjudice pour le maître dans le cas des travaux de réfection des défauts. Lorsque l'appelant reproche au Tribunal civil, toujours en lien avec l'étanchéité provisoire, d'avoir déduit certains montants de la facture, alors même que B 1 \_\_\_\_\_ SA n'avait elle-même « pas allégué que certains postes de la facture en question

constituaient des plus-valeurs à charge du demandeur », c'est une violation de l'article 52 CPC que l'appelant invoque. Or la position de B 1 \_\_\_\_\_ SA dans les écritures introductives d'instance était de dire que ses prestations n'étaient pas à l'origine des inondations et donc du besoin de réfection. Cela est suffisant et il aurait été illogique, à partir de cette position de refus complet d'intervenir pour les différentes factures énumérées à l'allégué de la réplique, d'énumérer au sein de ces factures quels postes étaient contestés puisque tous l'étaient. Le grief est aussi mal fondé, pour autant que recevable. e) S'agissant de la perte locative que A. \_\_\_\_\_ affirme avoir subie, du fait que deux locataires ont demandé une baisse de loyer, de 1'750 francs chacun, soit 3'500 francs au total, l'appelant soutient avoir « bel et bien vu son patrimoine diminué et il n'y a pas lieu d'élaborer des suppositions selon lesquelles son dommage aurait été plus important s'il avait agi autrement », puisque l'estimation du dommage ne tient pas à de telles suppositions. Il reproche à la juge civile d'avoir, sur ce point, suivi l'avis de l'expert. Ce faisant, l'appelant esquivait toute comparaison entre la situation avec et sans l'acte à l'origine du dommage, respectivement la notion de causalité. Ce que relevait l'expert et que la juge civile a repris à son compte, c'est que « les locataires n'auraient pas été importunés si les travaux n'avaient pas été exécutés en deux phases », mais que parallèlement, c'est bien parce que les travaux (qui ont ensuite été entachés de défauts) n'ont pas été faits en même temps que les lucarnes (mandat initial) que le maître d'ouvrage avait déjà pu louer ses locaux. Si tous les travaux avaient été faits dans le même temps, le propriétaire n'aurait pas pu louer ses locaux et encaisser les loyers. L'expert a ensuite procédé à la comparaison détaillée entre l'option de travaux faits en une fois (mais sans locataires) et de travaux scindés (avec des locataires mais aussi deux demandes de baisse) pour constater que la deuxième situation est plus favorable. Ainsi, même avec la baisse réclamée, le choix de travaux scindés restait plus favorable que celui qu'il aurait fallu faire pour éviter le dommage, soit renoncer à louer les locaux. Il est économiquement et causalement correct de considérer la situation comme un tout, à savoir soit il y a une baisse revendiquée parce qu'il y a des locataires (et donc un certain montant de loyers encaissés), soit le propriétaire sursoit à louer les locaux, pour faire les travaux plus rapidement car les appartements sont vides, étant alors en mesure de les relouer plus vite mais n'ayant pas touché de loyers durant les travaux, ni enduré de baisse. Ce que veut l'appelant, c'est mélanger les deux systèmes : ne pas subir de baisse loyer (possible seulement parce qu'il n'y a pas de locataire durant les travaux et que ceux-ci avancent vite, pour rapidement relouer les appartement) mais parallèlement ne pas vouloir non plus que les locaux restent libres durant les travaux. Cela est incompatible et la comparaison faite par l'expert démontre que le choix opéré a été le plus favorable. C'est donc avec raison que la juge civile a écarté les 3'500 francs de perte locative. f) Finalement, la facture de 717.90 francs d'assurance est en lien avec l'annulation d'une police d'assurance, produite « sans autres explications pour prouver ce dommage ». En lien avec ce montant, « [l]e demandeur n'allègue pas les raisons pour lesquelles cette facture doit être mise à la charge des parties défenderesses et cette information ne ressort pas expressément de ladite facture ». On observe tout d'abord que, dans sa réplique du 13 juillet 2018, parmi les postes dont le demandeur demande à être indemnisé figure le montant de 1'196.50 francs pour des « assurances ». Ce montant a été évalué par l'expert I. \_\_\_\_\_, qui a considéré qu'effectivement, A. \_\_\_\_\_ avait dû conclure une nouvelle assurance pour la partie des travaux portant sur la réfection des défauts et la partie à plus-value, mais que parallèlement si les travaux avaient été menés en une fois, l'assurance initiale aurait été plus élevée (étant relevé que comme il est préconisé de le faire pour les pertes locatives traitées à la lettre e)

ci-dessus, l'expert compare bien une situation complète [travaux scindés] à une autre situation complète [travaux non scindés] pour évaluer quelle perte le propriétaire subi du fait de la réfection). L'expert a évalué ce préjudice à 60 % de la facture, s'écartant ainsi de la répartition de principe 30 % (réfection)/70 % (plus-value) par ailleurs retenue. Il a ajouté que si les travaux avaient été faits en une fois, l'assurance initiale aurait été plus élevée. On ne saisit pas comment cela conduit à mettre à la charge de B 1 \_\_\_\_\_ SA 60 % d'un montant dont une partie est due au fait d'avoir scindé les travaux (ce dont la facture devrait être amputée), alors que l'option de principe rattache seulement 30 % à la partie réfection. L'intimé ne disant cependant rien du montant de différence entre l'assurance pour des travaux en une fois et celle pour des travaux en deux fois, on s'en tiendra au schéma de répartition qui sert de fil conducteur à savoir que 30 % de cette nouvelle assurance sont réputés avoir été causés par le besoin de réfection. C'est donc un montant de 358.95 francs (30 % de 1'196.50 francs, portant intérêts à 5 % l'an dès le moment où le dommage financier s'est produit, soit dès la rectification du contrat d'assurance au 29 février 2016, dernière facture de la liasse), qui est alloué pour l'admission partielle de ce grief.

Responsabilité de B 2 \_\_\_\_\_ 4. a) L'appelant indique expressément qu'il renonce à contester le jugement entrepris en tant qu'il libère B 3 \_\_\_\_\_ SA de toute responsabilité en tant qu'architecte ; il conteste qu'il puisse en aller de même de B 2 \_\_\_\_\_. Il reproche au Tribunal civil d'avoir « décortiqué les différentes prestations d'un architecte afin de définir, ensuite, lesquelles B 2 \_\_\_\_\_ aurai[t] effectivement accompli[es] pour conclure, au final, qu'il n'était nullement responsable d'avoir accepté un mandat d'architecte pour un ouvrage dont la conception est erronée. Cette analyse constitue à la fois une constatation inexacte des faits et une violation du droit ». La juge civile avait écarté à tort le courriel adressé au recourant le 16 août 2015, alors qu'il y mentionnait qu'il entendait réaliser les travaux « aux mêmes conditions qu'il y a 20 ans », les prestations à cette époque incluant une prestation complète d'architecte. B 2 \_\_\_\_\_ avait d'ailleurs lui-même admis s'être chargé de la planification des travaux. Il n'avait pas délimité ses prestations à un simple suivi administratif et il entendait reprendre le travail initié par F. \_\_\_\_\_, dont il avait transmis les plans après y avoir ajouté son nom et sa qualité d'architecte. La renonciation par B 2 \_\_\_\_\_ à l'établissement des plans de détails ne permettait pas de retenir qu'il n'avait pas été mandaté pour se soucier de la conception de l'ouvrage. Il avait au demeurant établi des plans pour l'entreprise C. \_\_\_\_\_, ce qui démontrait bien l'implication dans la conception de l'ouvrage. De plus, le Tribunal civil n'a pas pris en compte le fait que les défenderesses avaient toutes allégué avoir averti B 2 \_\_\_\_\_ de la difficulté de réaliser les travaux du fait de leur conception inadéquate. Ses interventions ne se sont pas limitées à recueillir des offres et coordonner quelques travaux. Il avait au contraire participé à la phase de conception. L'expert I. \_\_\_\_\_ avait d'ailleurs confirmé que B 2 \_\_\_\_\_ aurait dû informer le maître de l'ouvrage des risques liés à la réalisation des travaux envisagés. Indépendamment d'ailleurs « des prestations à la carte que le mandataire aurait choisies, le mandataire assume une obligation d'information et de conseil envers son mandant », que l'appelant détaille en se référant au contrat d'architecte. Il en déduit que B 2 \_\_\_\_\_ « savait parfaitement que la réalisation des travaux était conceptuellement problématique et il s'est bien gardé d'un informer le demandeur ». Indépendamment des prestations qu'il avait admis avoir accomplies, sa responsabilité restait engagée du fait de la violation de son devoir d'information. b) Le Tribunal civil a relevé que le demandeur ne reprochait à B 2 \_\_\_\_\_ qu'une éventuelle faute de conception de l'ouvrage. Il a rappelé qu'il n'existait pas qu'un seul contrat d'architecte mais plusieurs groupes de prestations typiques de cette

activité (planification/projet, direction des travaux, expertise/conseil), avec des possibles combinaisons de tâches. Savoir laquelle ou lesquelles des tâches sont convenues dans chaque situation concrète permettait de qualifier la relation en question, qui peut aller du pur contrat d'entreprise au pur contrat de mandat, en passant par un contrat mixte présentant les éléments des deux contrats. En résumé, le demandeur soutenait avoir confié à B 2 \_\_\_\_\_ des prestations complètes d'architecte (réalisation des plans de détails, en particulier les plans de la toiture en lien avec la rénovation, soumissions, analyse des offres, adjudication des travaux et suivi du chantier), en échange de l'adjudication à B 3 \_\_\_\_\_ SA des travaux de plâtrerie-peinture (et donc pas gratuitement), alors que le défendeur n'admettait que les tâches de planification des travaux et de coordination de l'intervention des différents maîtres d'état sur le chantier. La juge civile a ensuite tâché de déterminer le contenu du contrat conclu, en reprenant les différents allégués du demandeur, en lien spécifiquement avec les plans de détail, les soumissions, l'analyse des offres et adjudication des travaux et le suivi des travaux. Elle en a conclu ceci : « Au vu de ce qui précède, il convient de retenir que le demandeur et le défendeur se sont liés par un contrat par lequel le second s'engageait envers le premier à : contacter plusieurs maîtres d'état en vue de recueillir des offres pour les travaux entrepris sur l'immeuble du demandeur ; coordonner les travaux entre les différents entrepreneurs ; convoquer les séances de chantier ; prendre les PV de chantier. Le demandeur n'allègue pas ni ne prouve une violation des obligations du défendeur dans ce cadre qui fonderait la responsabilité de celui-ci pour le dommage allégué ». c) On relèvera tout d'abord que la recevabilité de l'appel est douteuse en lien avec le grief fait à la juge civile d'avoir écarté la responsabilité de B 2 \_\_\_\_\_. Le Tribunal civil est en effet arrivé à cette conclusion après un examen particulièrement détaillé du contenu du contrat, fondé sur une analyse soigneuse des pièces et témoignages, que l'appelant ne critique nullement de manière structurée dans son appel, en reprenant la démarche de la juge précédente et en démontrant, pas à pas, ce qui pécherait dans son raisonnement. L'appelant ne se prononce pas non plus sur le fait que la juge civile a considéré les déclarations du défendeur « bien plus crédibles » que celles du demandeur et ne tente pas, devant la Cour d'appel, de démontrer que cette appréciation ne serait pas correcte. Finalement, il ne dit rien contre le fait que la juge civile a relevé que le courriel dont le demandeur se prévaut pour soutenir que le contrat de 1994 et celui de 2015 avaient la même teneur datait d'août 2015, soit postérieurement de plusieurs mois au début de l'intervention du défendeur et alors que l'expertise de D. \_\_\_\_\_ Sàrl avait déjà relevé l'existence de défauts dans la réalisation de l'ouvrage, l'établissement de ce courriel ne pouvant sans autre fonder une responsabilité. Les exigences de l'article 311 al. 1 CPC ne sont donc pas remplies. Par ailleurs, en lien directement avec les arguments présentés dans l'appel, il ne suffit bien sûr pas d'ajouter au bas de plans dont on n'est pas l'auteur son nom et sa qualité d'architecte pour que la relation avec le maître d'ouvrage puisse être qualifiée de contrat d'architecte, il faut encore que les prestations convenues y correspondent (ou, pour reprendre les mots de l'appelant « que ses agissements correspond[ent] bien [à] ceux d'un architecte qui n'enten[d] nullement limiter son champ de compétence »). Ces prestations se mesurent au demeurant en lien avec la relation spécifique de B 2 \_\_\_\_\_ avec A. \_\_\_\_\_ et B 1 \_\_\_\_\_ SA, sans que le fait que l'intéressé aurait établi des plans (en fait, simplement repris les plans de F. \_\_\_\_\_ – il est clair que les plans transmis sont ceux de la sanction, soit ceux de F. \_\_\_\_\_, et qu'il n'y avait pas de plans de détail) pour l'entreprise C. \_\_\_\_\_ démontrerait à l'égard des autres personnes et entreprises une implication dans la conception de l'ouvrage. Le témoin Témoin\_3 a d'ailleurs bien décrit le

rôle de B 2 \_\_\_\_\_ et précisé la prééminence de A. \_\_\_\_\_, qui prenait les décisions et intervenait à ce titre. On ne voit pas non plus comment le fait que les défenderesses auraient informé B 2 \_\_\_\_\_ de la difficulté de réaliser les travaux « du fait de leur conception inadéquate » impliquerait qu'on le tienne pour responsable de cette conception, respectivement en charge de celle-ci. L'appelant lui-même a allégué que c'est lui qui avait confié le mandat (selon ses termes) « à la société B 3 \_\_\_\_\_, dont l'un des administrateurs, B 2 \_\_\_\_\_ est architecte » et il n'explique nullement comment des tiers à la relation contractuelle (soit les défenderesses) pourraient avoir une incidence sur son contenu, soit spécifiquement étendre cette relation à la conception de l'ouvrage. Lorsque l'expert I. \_\_\_\_\_ a considéré que B 2 \_\_\_\_\_ aurait dû informer le maître de l'ouvrage des risques liés à la réalisation des travaux envisagés, il ne dit pas encore que l'intéressé était en charge de la conception des travaux. Au demeurant, l'expert se prononce là sur des obligations juridiques entre parties, soit un aspect de qualification contractuel qui relève de la compétence du juge. S'agissant d'une obligation d'information qui aurait pesé sur B 2 \_\_\_\_\_, on ne saurait sans autre la retenir sans que le contenu du contrat soit précisé à ce titre. Or l'appelant se contente de soutenir qu'elle existe « sans égard à la qualification du contrat », ce qu'on ne peut, à l'évidence, pas retenir si l'intervention de B 2 \_\_\_\_\_ se limitait, comme l'a retenu la juge civile, à contracter des maîtres d'état en vue de recueillir des offres, coordonner des travaux, convoquer des séances de chantier et tenir les procès-verbaux y relatifs. Cela reviendrait en effet à introduire, dans des pures tâches de suivi de travaux, une composante en lien avec la conception de l'ouvrage, à laquelle B 2 \_\_\_\_\_ n'a précisément pas participé car il n'a fait que reprendre des plans établis par un tiers. Ce glissement d'un type de relation contractuel vers un autre apparaît d'ailleurs dans l'appel lui-même, puisque c'est précisément à la responsabilité étendue de l'architecte qu'il est fait référence en page 10 in medio, avec une liste de prestations dépassant largement ce qui a été confié à B 2 \_\_\_\_\_ (avis sur l'utilisation de techniques et matériaux nouveaux et les risques qui y sont liés, sur le mode de construction choisi, sur les instructions déraisonnables, sur les coûts du projet). Le devoir d'information dépend aussi de l'ampleur des prestations contractuelles entre les parties. Celui qui ne s'engage qu'à assumer des prestations relevant de la direction des travaux ne peut pas devoir revoir dans le détail les prestations de conception confiées à un tiers. Ceci vaut d'autant plus qu'ici, B 2 \_\_\_\_\_ soutient que les entreprises défenderesses ne lui ont pas communiqué de réticences ou avertissement face au projet envisagé (« Aucun entrepreneur ne m'a fait une remarque quant au risque d'entreprendre une rénovation partielle de la toiture » ; confirmé par l'expert E. \_\_\_\_\_, cité ci-dessus à A.c). Cela est tout à fait crédible car on ne comprendrait pas, si un risque existait et était perçu par les entrepreneurs, pourquoi ces derniers auraient ensuite fait des devis et exécuté les travaux, sans s'assurer que leurs réserves aient été comprises et documentées. Or si B 2 \_\_\_\_\_ n'était pas lui-même informé, comment pouvait-il informer à son tour A. \_\_\_\_\_ et avoir à ce titre une obligation ? Cela ne se peut, bien sûr. Finalement, comme relevé avec pertinence par la juge civile, le courriel sur lequel l'appelant se fonde pour dire que le contrat inclurait la conception (et donc un examen du caractère réalisable de l'ouvrage) date du 16 août 2015 ; il est donc postérieur à la connaissance du défaut, révélé par l'expertise de D. \_\_\_\_\_ Sàrl, qui remonte au 16 juillet 2015. Ainsi, il ne peut y avoir ici violation d'un devoir d'information, qui n'existait pas en lien avec la conception de l'ouvrage, non confiée à B 2 \_\_\_\_\_, dont le rôle était limité comme exposé juste ci-dessus, et au surplus en lien avec un défaut déjà connu au moment où la pièce sur laquelle se fonde l'appelant a été rédigée.

On doit d'ailleurs souligner qu'il y a une audace certaine à vouloir voir, dans le courriel du 16 août 2015, autre chose que ce qui y est écrit et d'en déduire le contenu détaillé d'un contrat. Le message de (littéralement) deux lignes et 35 mots ne dit pas autre chose que le fait qu'un accord a été conclu (sans rien dire de son contenu) et que B 2 \_\_\_\_\_ agirait « [a]ux mêmes conditions qu'il y a 20 ans et bénévolement », ce qui se réfère clairement, vu le contexte, à une intervention « gratuite » (soit non directement rémunérée), en échange des travaux confiés à la société du fils de B 2 \_\_\_\_\_, comme par le passé. Rien de plus. Même tenu pour recevable, le grief en lien avec la responsabilité de B 2 \_\_\_\_\_ ne pourrait qu'être rejeté. Frais et dépens de première instance 5. a) L'appelant se plaint encore de la répartition des frais et dépens par le Tribunal civil. Il lui reproche d'y avoir procédé, à partir du constat que l'appelant avait obtenu à l'encontre de B 1 \_\_\_\_\_ SA environ 28 % de la somme réclamée. Selon l'appelant, « [s]ur cette base-là, le Tribunal civil a estimé que la majeure partie des frais de justice devaient être mis à la charge du recourant de même qu'une indemnité de dépens en faveur de B 1 \_\_\_\_\_ SA, après compensation, de CHF 14'000.-. Le recourant (sic) a également été condamné à verser une indemnité de dépens de CHF 30'558.40 à B 2 \_\_\_\_\_ ». Cette répartition est arbitraire et « profondément inéquitable ». La juge civile aurait dû tenir compte du fait que la somme totale réclamée aurait été potentiellement répartie entre les quatre défendeurs, que l'appelant avait obtenu gain de cause sur le principe à l'égard de B 1 \_\_\_\_\_ SA « en application de l'art. 107 CPC » et que la procédure avait dû être engagée par l'appelant parce que B 1 \_\_\_\_\_ SA « a[vait] refusé de se soumettre aux conclusions de l'expertise de preuves à futur ». b) La Cour de céans peine à comprendre le troisième motif invoqué par l'appelant pour critiquer la répartition des frais et dépens telle que fixée par la juge civile. En effet, un procès civil intervient par essence là où une (ou deux) parties ne veulent pas se soumettre à la prétention de l'adverse partie, fût-elle déjà fondée sur une expertise. On ne voit donc pas qu'il conviendrait d'en tenir compte dans une répartition des frais et dépens, en fonction du sort de la cause (art. 106 al. 1 CPC), comme le Tribunal civil dit l'avoir fait ici. On ne voit pas non plus en quoi le fait que la valeur litigieuse aurait été répartie entre les quatre défendeurs serait critiquable, puisque précisément, c'est bien à une condamnation solidaire entre tous les défendeurs que le demandeur avait conclu, ce qui impliquait pour chacun des défendeurs une valeur litigieuse précisément à hauteur de cette créance solidaire de 206'165.10 francs. Le fait que dans ses dernières conclusions (plaidoiries écrites), le demandeur ait réparti ce montant différemment est indifférent puisqu'il s'agirait seulement d'un désistement, ce qui revient à succomber dans la même mesure. Finalement, le gain « sur le principe » face à B 1 \_\_\_\_\_ SA se confond avec le fait d'obtenir que sa créance soit, sur le principe, au moins partiellement reconnue, un calcul fondé sur le rapport entre la somme obtenue et la somme demandée n'étant alors certainement pas arbitraire. Au demeurant, on ne saisit pas pourquoi, alors que la juge civile a très complètement évalué la proportion de gain et perte du procès, il conviendrait soudain de renverser la répartition de 75 % à la charge de l'appelant, pour ne mettre plus que 20 % à sa charge. À l'évidence, les trois éléments qu'il invoque ne peuvent pas conduire à un tel résultat. D'ailleurs, la répartition proposée en p. 12 de l'appel conduirait à la situation paradoxale où les parties qui ont réussi à échapper à toute responsabilité ou qui ne doivent verser qu'une portion d'environ un quart de la créance totale qui leur était réclamée devraient payer une part (largement) prépondérante des frais et devraient verser à la partie qui succombe en réalité largement (soit l'appelant) des dépens. Cela est clairement contraire aux principes découlant de l'article 106 CPC. Finalement, en lien avec le montant des dépens alloués à B 2 \_\_\_\_\_, l'appelant se

contente de dire que « le travail par [son] mandataire est de la même ampleur que celui déployé par la mandataire de B 3 \_\_\_\_\_ », sans aucunement détailler sa comparaison. À ce titre, il ne suffit pas de d'affirmer, de manière vague, que « B 2 \_\_\_\_\_ s'est limité à contester les allégations du demandeur sans devoir procéder à de grands développements factuels ou juridiques. B 2 \_\_\_\_\_ n'a non plus pas eu à participer activement à l'instruction de la cause, notamment la rédaction des questions à l'expert et [...] l'étude des expertises ». L'appelant ne s'en prend par ailleurs pas à l'analyse qu'a faite la juge civile de la note d'honoraires du mandataire de B 2 \_\_\_\_\_ et, à ce titre, l'appel est irrecevable. Finalement, c'est avec raison que l'appelant relève une erreur de plume en lien avec le montant de dépens alloué à B 3 \_\_\_\_\_ SA, puisqu'il ressort clairement de la motivation qu'il devait être de 12'212.80 francs et non de 16'662.03 francs. Cette erreur sera corrigée, B 3 \_\_\_\_\_ SA ne s'étant d'ailleurs pas manifestée pour s'y opposer. 6. L'appel doit donc être très partiellement admis (ajout dans les postes du dommage d'un montant de 358.95 francs, correction d'une erreur de plume et précision que le 5 % d'intérêts vaut « l'an »). Cela ne justifie pas de revenir sur la répartition des frais et dépens de première instance. Pour les frais et dépens de la procédure d'appel, on doit considérer que la mesure dans laquelle l'appelant obtient gain de cause est négligeable (358.95 francs) et que la différence de 4'449.20 francs sur les dépens alloués à B 3 \_\_\_\_\_ SA ne nécessitait pas le dépôt d'un appel. Une procédure de rectification au sens de l'article 334 CPC aurait certainement conduit au même résultat. Ainsi, les frais de la procédure d'appel seront entièrement mis à la charge de l'appelant, qui devra en outre des dépens à celles des parties qui ont déposé une réponse, fixés sur la base du dossier.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.