

## **VD\_FINDINFO 7/2015/DCA vom 28. Januar 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-01-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_7\\_2015\\_DCA](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_7_2015_DCA)

FR: VD\_FINDINFO 7/2015/DCA du 28 janvier 2015

IT: VD\_FINDINFO 7/2015/DCA del 28 gennaio 2015

### **Regeste**

CESSION DE CRÉANCE{LP}, CESSION DES DROITS DE LA MASSE, CONTRAT D'ENTREPRISE, AVIS DES DÉFAUTS, INCOMBANCE, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, RÉSILIATION ANTICIPÉE | 837 al. 1 ch. 3 CC, 839 al. 2 CC, 961 CC, 102 CO, 107 CO, 108 CO, 16 CO, 18 CO, 363 CO, 366 CO, 367 CO, 370 CO, 373 CO, 377 CO, 260 LP

### **Erwägungen**

#### **E. 30**

mars 1911 ; RS 220), le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. Il s'agit d'un contrat bilatéral parfait. Lors de la conclusion, les parties s'engagent en effet à exécuter des prestations qui se trouvent dans un rapport d'échange, soit l'exécution d'un ouvrage et le paiement d'un prix (Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française de Carron [cité ci-après Gauch/Carron], Zurich 1999, n. 7). Il est incontestable que le contrat de construction, soit le contrat par lequel une personne s'engage à réaliser une construction immobilière, est un contrat d'entreprise (Tercier/Favre/Carron, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> éd., nn. 4269 et 4271). b) L'intégration dans un contrat des normes SIA résulte d'un accord entre les parties en vertu duquel ces dernières acceptent que des conditions générales déterminées régleront tout ou partie de leur contrat. L'accord peut être exprès ou tacite (Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5<sup>ème</sup> éd., n. 195). Lorsqu'il n'y a pas de contrat écrit, des conditions générales sont applicables uniquement si les parties ont convenu, expressément ou par actes conclusifs, de les incorporer à leur contrat (TF 4A\_548/2013 c. 3.3.1 ; ATF 118 II 295 c. 2a ; Morin, Commentaire romand, CO I, 2012, n. 169 ad art. 1 CO ; Kut, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2012, n. 51 ad art. 1 CO ; Guignard, La garantie pour les défauts, in Journée du droit de la construction 2013, p. 4). La partie qui entend se prévaloir d'une telle réglementation doit donc alléguer et prouver les circonstances de fait démontrant qu'il a été convenu de l'incorporer dans le contrat (TF 4A\_548/2013 c. 3.3.1). Lorsqu'un contrat est passé par écrit (art. 13 CO), la jurisprudence admet que celui qui signe un texte comportant une référence expresse à des conditions générales est lié au même titre que celui qui appose sa signature sur le texte même de celles-ci, quand bien même il ne les aurait pas lues (TF 4A\_213/2014 du 26 juin 2014 c. 2.3.2 ; TF 5P.96/1996 du 29 mai 1996, in SJ 1996 p. 623 ; ATF 119 II 443 c. 1a ). Les conditions générales font alors partie intégrante du contrat (ATF 133 III 675 c. 3.3). S'agissant de la forme réservée, l'art. 16 CO présume que la forme réservée est une condition de la validité du contrat. Cette présomption peut être détruite par la preuve que la forme volontaire ne vise qu'à faciliter l'administration des preuves (ATF 128 III 212 c. 2b/aa) ou que les parties y ont renoncé subséquentement (TF 4A\_663/2012 du

6 mars 2013 c. 5.2.1 ; TF 4C.85/2000 du 23 octobre 2000 c. 3b/bb). De manière générale, il y a lieu de considérer que la forme écrite a été convenue dans un but probatoire seulement si elle n'a été prévue qu'après la conclusion d'un accord sur l'objet du contrat (TF 4C.85/2000 du 23 octobre 2000 c. 3b/bb ; ATF 105 II 75 c. 1). En outre, lorsque les parties exécutent le contrat nonobstant l'irrespect de l'exigence de la forme écrite, il y a lieu d'admettre qu'elles ont renoncé à cette forme (TF 4D\_75/2011 du 9 décembre 2011 c. 3.2.2 ; ATF 105 II 75 c. 1). c) En l'espèce, les parties ne contestent pas avoir été liées par un contrat d'entreprise dans le cadre de la construction de la villa des défendeurs confiée à la société [...] - M. \_\_\_\_\_. Elles ne s'accordent en revanche pas sur l'application des conditions générales faisant partie intégrante de la soumission ni sur l'application de la norme SIA 118. Il ressort de l'instruction que le dossier de soumission envoyé à W. \_\_\_\_\_ Sàrl le 1<sup>er</sup> mars 2004 par l'architecte mentionnait que les conditions générales du chantier concerné (« conditions générales et particulières applicables à tous les corps de métier »), qui renvoient expressément à la norme SIA 118 (« conditions générales pour l'exécution des travaux de construction ») sous réserve de dispositions spéciales énoncées dans lesdites conditions générales, faisaient partie intégrante de la soumission, qu'elles étaient disponibles dans son bureau et qu'elles devaient être remplies et signées lors de l'adjudication des travaux. Or, il n'est pas allégué ni établi que, lors de l'adjudication des travaux ni même plus tard, il y ait eu remise des conditions générales ni signature de celles-ci ou de tout autre document indiquant que les conditions générales et/ou la norme SIA 118 faisaient partie intégrante du contrat d'entreprise conclu par W. \_\_\_\_\_ Sàrl. Il ne ressort pas non plus des correspondances échangées entre les parties et mentionnées dans l'état de fait une quelconque référence à cette norme. Or, la forme écrite avait été réservée expressément et cette réserve concernait expressément l'intégration des conditions générales et de la norme SIA 118. Le fait que W. \_\_\_\_\_ Sàrl ait donné suite à l'appel d'offre ou qu'il ait admis n'avoir jamais formulé de réserve quant à la lettre du 1<sup>er</sup> mars 2004 ni avoir contesté ou mis en cause les conditions générales ne suffit pas pour retenir que les parties ont tacitement admis l'application de cette norme. Il fallait en effet d'autres éléments que le silence pour renverser la présomption de l'art. 16 CO et que ces éléments soient allégués, et a fortiori établis, ce qui n'a pas été le cas en l'occurrence. Les conditions générales ainsi que la norme SIA 118 n'ont donc pas été intégrées au contrat dont est litige. Au demeurant, le contenu de la norme SIA 118 n'est pas un fait notoire et les défendeurs en ont seulement produit la première page, sans en établir le contenu. Le Code des obligations est ainsi applicable à la présente espèce. V. a) La loi prévoit des situations précises où le maître est en droit de se départir du contrat. Tel est le cas lorsque l'entrepreneur ne commence pas, diffère ou tarde dans l'exécution de l'ouvrage (art. 366 al. 1 CO) ou lorsqu'il est à prévoir que l'ouvrage sera exécuté de façon défectueuse ou contraire à la convention (art. 366 al. 2 CO; Chaix, Commentaire romand, n. 2 ad art. 377 CO). Dans ces cas, le maître doit fixer – ou faire fixer par l'autorité compétente – à l'entrepreneur un délai convenable pour s'exécuter, en application des règles générales sur la demeure (art. 107 al. 1 CO). Il ne peut renoncer à la fixation d'un tel délai que dans les cas prévus par l'art. 108 CO, soit notamment s'il ressort de l'attitude de l'entrepreneur que cette mesure serait sans effet (art. 108 al. 1 CO) ou si un terme fatal a été fixé (art. 108 al. 3 CO) (Chaix, op. cit., n. 15 et 33 ad art. 366 CO). Un droit de résiliation du maître existe également lorsque l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires (art. 373 al. 2 CO). Si les conditions permettant l'une des formes de résiliation unilatérale ne sont pas réalisées, la résiliation du maître doit être interprétée

comme une résiliation selon l'art. 377 CO. Tel est notamment le cas lorsque le maître n'a pas respecté un délai de grâce convenable (Chaix, op. cit., n. 5 ad art. 366 CO). Selon l'art. 377 CO, le maître peut se départir du contrat en manifestant sa volonté à l'entrepreneur, à la seule condition que tous les travaux convenus ne soient pas encore terminés (Chaix., op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 377 CO; Gauch, op. cit., n. 524). La résiliation ou la résolution du contrat, notamment celui d'entreprise, résulte de l'exercice d'un droit formateur résolutoire, qui implique une manifestation de volonté, sujette à interprétation au sens de l'art. 18 al. 1 CO. En raison de ses effets pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable (ATF 136 III 350 c. 8.1.1). La résiliation est également sujette à réception: elle est valable dès le moment où elle parvient dans la sphère juridique de l'entrepreneur; elle n'est soumise à aucune prescription de forme et peut intervenir tacitement ou par actes concluants (Chaix, op. cit., n. 7 ad art. 377 CO; Gauch, op. cit., nn. 525 ss). Dès qu'elle est reçue par l'entrepreneur, la résiliation entraîne l'extinction des obligations réciproques des parties : l'entrepreneur n'a plus l'obligation de poursuivre l'exécution des travaux et le maître est libéré de l'obligation d'honorer les prestations postérieures de l'entrepreneur (Chaix, op. cit., n. 9 ad art. 377 CO; Gauch, op. cit., n. 528, p. 210). Les créances de l'entrepreneur envers le maître fondées sur l'art. 377 CO sont ainsi exigibles dès la résiliation du contrat (ATF 129 III 749; Gauch, op. cit., n. 540, ainsi que n. 557 et n. 559). b) L'art. 366 al. 1 CO règle le retard dans l'exécution de l'ouvrage, alors que le retard dans la livraison est réglé par les art. 102 ss CO. Un retard dans l'exécution ne suppose pas une faute de l'entrepreneur; en revanche, quelle que soit l'hypothèse de retard, il faut que le maître soit exempt de faute s'il veut pouvoir se prévaloir de la résiliation anticipée de l'art. 366 al. 1 CO. Par faute, on entend toute circonstance provenant des risques du maître et entraînant un retard dans l'exécution des travaux. Une faute proprement dite du maître n'est toutefois pas nécessaire (Chaix, op. cit., nn. 12-13 ad art. 366 CO). En application des règles générales sur la demeure, même en cas d'application de l'art. 366 CO – donc qu'il s'agisse d'un retard dans l'exécution ou dans la livraison de l'ouvrage –, le maître doit fixer à l'entrepreneur un délai de grâce de l'art. 107 al. 1 CO avant d'exercer son droit de résolution. A l'échéance de ce délai, si l'entrepreneur ne s'est pas exécuté, le maître peut alors se départir du contrat. Comme déjà dit, lorsque le maître omet de fixer ce délai de grâce, la déclaration de résiliation produit ses effets conformément à l'art. 377 CO (ATF 98 II 113, JT 1973 I 172; Chaix, op. cit., n. 5 ad art. 366 CO). c) En l'espèce, la fin du contrat d'entreprise conclu entre la société W.\_\_\_\_\_ Sàrl et les défendeurs n'est pas le fait d'une décision commune aux parties contractantes. Elle est consécutive à la décision des défendeurs qui, par lettre de leur conseil du 1<sup>er</sup> décembre 2005, ont déclaré résilier le contrat avec effet immédiat en signalant l'existence d'une série de défauts. Il est établi qu'à la date de la résiliation, les travaux n'étaient pas terminés. L'expert a en effet constaté et confirmé que de nombreuses parties de l'ouvrage que devait exécuter l'entreprise n'avaient pas été réalisées. Il n'y a eu au surplus ni séance de fin de chantier ni séance de réception des travaux. Les parties n'ont pas allégué les éléments permettant d'établir la date convenue pour l'exécution et la livraison de l'ouvrage. Pour ce motif déjà, l'application des art. 366 et 102 ss CO apparaît exclue. Au demeurant, pour que les défendeurs puissent se prévaloir de ces dispositions, il fallait qu'ils accordent au préalable à l'entrepreneur un délai de grâce au sens de l'art. 107 CO ou qu'ils allèguent et établissent que la fixation d'un tel délai serait de toute manière sans effet, ce qu'ils n'ont pas fait. Dans la lettre de leur conseil du 1<sup>er</sup> décembre 2005, ils ont en effet déclaré résilier le contrat avec effet immédiat, sans accorder à l'entreprise un délai convenable pour

s'exécuter. En définitive, la cour de céans retient que la résiliation du contrat par les défendeurs ne repose ni sur l'art. 366 CO, ni sur les art. 102 ss CO, en particulier l'art. 107 CO. Il s'agit dès lors d'une résiliation ordinaire dont les conséquences, notamment financières, doivent être examinées à l'aune de l'art. 377 CO. VI. a) Selon l'art. 377 CO, tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut toujours se départir du contrat, en payant le travail fait et en indemnisant complètement l'entrepreneur. Lorsque le maître résilie le contrat de manière anticipée en vertu de cette norme, les relations contractuelles entre les parties prennent fin pour l'avenir ( ex nunc ) (ATF 130 III 362 c. 4.2). Ce droit de résiliation appartient au maître aussi longtemps que l'ouvrage n'est pas terminé; dès que tous les travaux convenus sont effectivement terminés, que l'ouvrage soit ou non entaché de défauts, le droit de résiliation du maître est périmé (ATF 117 II 273 c. 4a ; Zindel/Pulver, Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 5 e éd, n. 6 ad art. 377 CO). L'"indemnité complète" due par le maître en vertu de l'art. 377 CO consiste en des dommages-intérêts positifs qui correspondent à l'intérêt de l'entrepreneur à l'exécution complète du contrat; elle comprend conséquemment le gain manqué (ATF 96 II 192 c. 5). Deux méthodes peuvent être appliquées pour calculer cette indemnité: la méthode de la déduction ( Abzugsmethode ) dans laquelle sont soustraits du prix de l'ouvrage l'économie réalisée par l'entrepreneur ainsi que le gain qu'il s'est procuré ailleurs ou qu'il a délibérément renoncé à se procurer; la méthode dite positive ( Additionsmethode ) consiste à établir le total des dépenses de l'entrepreneur pour la partie de l'ouvrage qu'il a déjà exécutée et d'y ajouter le bénéfice brut manqué pour l'entier de l'ouvrage (ATF 96 II 192 c. 5a et 5b). Le Tribunal fédéral a laissé indécise la question de savoir laquelle de ces deux méthodes est préférable, étant donné qu'elles aboutissent pratiquement au même résultat et que le choix de l'une d'entre elles dépendra des circonstances d'espèce (ATF 96 II 192 c. 5b). Il est soutenu en doctrine que seule la méthode dite positive est conforme à l'art. 377 CO (cf. à ce propos Zindel/Pulver, op. cit., n. 17 ad art. 377 CO et les références). Le montant de l'indemnité due à l'entrepreneur ne saurait cependant dépasser le prix de l'ouvrage (Chaix, op. cit., n. 12 ad art. 377 CO; Zindel/Pulver, op. cit., n. 15 ad art. 377 CO). Le Tribunal fédéral a admis que l'indemnité due à l'entrepreneur en cas de résiliation d'après l'art. 377 CO peut être réduite ou supprimée si ce dernier, par son comportement fautif, a contribué dans une mesure importante à l'événement qui a poussé le maître à se départir du contrat. Toutefois, un motif susceptible de permettre la réduction, voire la suppression, de l'indemnité prévue par l'art. 377 CO ne peut pas résider dans la mauvaise exécution ou dans les retards imputables à l'entrepreneur survenant en cours de travaux, dès l'instant où de telles éventualités tombent sous le coup des règles spéciales de l'art. 366 CO. En d'autres termes, si le maître a la possibilité de résilier le contrat en vertu de l'art. 366 CO, en respectant les modalités prévues par cette disposition, et qu'il ne le fait pas, mais se départit du contrat selon l'art. 377 CO, il ne peut pas se libérer des conséquences légales de cette dernière norme - soit de l'obligation d'indemniser pleinement l'entrepreneur - même en cas de justes motifs (TF 4D\_8/2008 du 31 mars 2008 c. 3.4.1; TF 4C.393/2006 du 27 avril 2007 c. 3.3.3 in fine; cf. Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd., n. 4810; Gauch, op. cit., n. 579; Chaix, op. cit., n. 18 ad art. 377 CO). La perte de confiance du maître en l'entrepreneur ne saurait à elle seule constituer un motif suffisant pour permettre au premier de résilier le contrat sans devoir indemniser le second conformément à l'art. 377 CO (TF 4A\_96/2014 du 2 septembre 2014 c. 4.1 ; TF 4D\_8/2008 du 31 mars 2008 déjà cité, ibidem; TF 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 c. 3.6, in SJ 2006 I p. 174; Chaix, op. cit., n. 18 ad art. 377 CO ). b) Selon l'art. 243 CPC-VD, si le juge entend s'écarter des conclusions d'une expertise, il est tenu de

donner dans son jugement les motifs de sa conviction. La jurisprudence du Tribunal fédéral est encore plus exigeante: lorsque le juge entend s'écarter du résultat d'une expertise, il doit non seulement motiver sa décision, mais encore il ne saurait, sans motifs déterminants, substituer son appréciation à celle de l'expert. Si les conclusions d'une expertise judiciaire paraissent douteuses au juge sur des points essentiels, il doit nécessairement recueillir des preuves complémentaires pour tenter de dissiper ses doutes, au besoin en ordonnant un complément d'expertise ou une nouvelle expertise. En revanche, lorsque le juge estime une expertise concluante et en fait sien le résultat, il n'y a grief d'appréciation arbitraire, sanctionné par le Tribunal fédéral, que si l'expert n'a pas répondu aux questions posées, si ses conclusions sont contradictoires ou si, de quelque façon, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même sans connaissances spécifiques, que le juge ne pouvait tout simplement pas les ignorer (Bosshard, L'appréciation de l'expertise judiciaire par le juge, in RSPC 2007 p. 321, spéc. pp. 324 ss et les références citées). c) En l'espèce, l'entrepreneur a droit à être indemnisé pour le dommage positif qu'il subit du fait de la résiliation anticipée du contrat par les défendeurs. Les travaux initiaux, de maçonnerie, de terrassement et de canalisation, ont été adjugés pour 230'000 francs. Toutefois, selon l'expert, les prix appliqués par W. \_\_\_\_\_ Sàrl sont des prix estimatifs pour plusieurs postes de la soumission et, hormis le poste d'installation de chantier, le montant de tous les autres postes a été modifié à la suite des différents changements requis par les propriétaires et/ou leur représentant. Ces modifications ont été exécutées en cours de construction et l'adjudication des travaux supplémentaires s'est faite au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Dès lors, hormis pour l'installation du chantier, l'expert a examiné la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur, aux fins de déterminer si, comme on le lui demandait, les factures étaient justifiées. Ce faisant, il a procédé selon l'art. 374 CO, ce qui est correct au vu de ses explications. Les parties n'ont du reste pas contesté ce mode de faire. En substance, et au terme d'une analyse précise dont il n'y a pas lieu de contester le bien-fondé, l'expert a conclu que les travaux offerts avaient bien été réalisés, que ceux qui n'avaient pas pu être effectués en raison du litige n'avaient pas été facturés et que toutes les factures comprennent des travaux complémentaires non soumissionnés ainsi que le cas échéant des travaux de finition. D'après l'expert, la facture du 21 octobre 2004, de 283'000 fr., est justifiée, de même que celle du 29 août 2005, de 12'497 fr. 75. Celle du 6 décembre 2004, de 16'860 fr. 10 (15'669 fr. 25 plus 1'190 fr. 85 de TVA), ne l'est que partiellement, les finitions, décomptées à raison de 4'300 fr., ne pouvant pas être facturées en sus ; dans son complément, l'expert arrive à la conclusion que le montant qui peut être retenu sur cette facture se monte à 11'369 fr. 25 ; toutefois, dans sa déduction de 4'300 fr., l'expert ne tient cependant pas compte de la TVA de 7,6 % sur ce montant ; s'il l'on remédie à cette inadvertance, le montant justifié s'élève à 12'233 fr. 30 ((16'860 fr. 10 - (4'300 + 7,6 x 4'300 fr. : 100)). Lors de l'audience, l'expert s'est exprimé sur les factures des 17 janvier 2005, de 6'931 fr. 30, et du 1<sup>er</sup> février 2005, de 1'916 fr. 30, qui n'ont pas été alléguées, ni partiellement ni en leur entier. Il n'a pas pu confirmer qu'elles étaient justifiées, la première car les travaux énumérés ne faisaient pas l'objet d'un procès-verbal ou d'une soumission et la seconde car il ne pouvait pas certifier que les travaux en cause avaient été réalisés. Dans ces conditions, il faut conclure que le montant dû par les défendeurs pour les travaux réalisés par l'entrepreneur s'élève à 307'731 fr. 05 (283'000 fr. + 12'497 fr. 75 + 12'233 fr. 30). Il faut déduire de ce montant les acomptes payés par les défendeurs. Sur ce point, les parties divergent. La partie demanderesse a allégué que des acomptes lui ont été payés à hauteur de 115'000 fr. par virements bancaires et à hauteur de 75'000 fr. en liquide (all. 7).

Les défendeurs ont prétendu avoir « versé » au total 215'000 fr. en faveur de W. \_\_\_\_\_ Sàrl (all. 116 : 36'000 fr. le 6 mai 2004, 69'000 fr. le 2 juillet 2004, 100'000 fr. en septembre 2004 et 10'000 fr. en janvier 2005) ; ils ont allégué que ce versement de 215'000 fr. était confirmé par l'architecte et [...] dans la lettre qu'ils ont adressée à W. \_\_\_\_\_ Sàrl le 5 mars 2005 (pièce 117). Or, cette lettre ne prouve pas les allégués en cause : en effet, si l'architecte, en son nom et pour le compte des maîtres de l'ouvrage, mentionne dans cette lettre un accord des parties pour arrêter le montant total des travaux à la date de 5 mars 2005 à 246'540 fr. et de versements bancaires de trois montants totalisant 115'000 fr. (36'000 fr. le 6 mai 2004, 69'000 fr. le 2 juillet 2004 et 10'000 fr. en janvier 2005), plus un « équivalent de Fr. 100'000.- de travaux (...) versé par tranches de Fr. 25'000.00 payées cash en vos mains », soit un solde dû de 31'540 fr., il mentionne expressément que, pour valider cet accord, W. \_\_\_\_\_ Sàrl est priée de lui renvoyer la lettre dûment datée et signée, avec l'inscription manuscrite « Bon pour accord ». Or, les défendeurs n'allèguent pas, ni a fortiori n'établissent, que l'entreprise a renvoyé la lettre en cause signée en guise d'accord. Le juge instructeur a par la suite admis l'introduction d'allégués nouveaux au sujet des acomptes versés, la partie demanderesse soutenant que les défendeurs lui ont versé des acomptes de 115'000 fr. par virements bancaires et de 75'000 fr. en liquide représentant une valeur de travaux de 100'000 fr. « pour autant que les prétentions de la demanderesse ne soient pas contestées » (all. 174bis nouveau) et les défendeurs soutenant en substance qu'ils ont versé à W. \_\_\_\_\_ Sàrl des acomptes de 115'000 fr. par virements bancaires et de 75'000 fr. en liquide « représentant une valeur de travaux de 100'000 francs » (all. 176 nouveau). Au vu des preuves administrées, la Cour civile tient pour établi que des acomptes de 115'000 fr. ont été versés par virements bancaires et qu'un montant de 75'000 fr. a été payé en espèces ; toutefois, la question de savoir si une remise de dette inconditionnelle de 25'000 fr. a été convenue entre les parties ne ressort pas avec certitude de ces preuves (soit des pièces 117, 124 à 126 et du témoignage de l'architecte, apprécié avec les réserves énoncées au début de l'état de fait), la lettre du 5 mars 2005 précitée réservant expressément un accord ultérieur de l'entrepreneur en la forme écrite, accord qui n'est pas intervenu, et les parties n'ayant pas fait valoir ni prouvé avoir renoncé après coup à l'exigence d'un tel accord en la forme écrite. Pour le surplus, le demandeur, qui réclame le prix des travaux exécutés, n'a pas allégué qu'il aurait droit au bénéfice brut sur la partie non achevée de l'ouvrage ou au remboursement de frais engagés en vain ; de leur côté, les défendeurs n'ont pas allégué qu'il y aurait lieu de déduire des économies ou un bénéfice réalisé ailleurs, ni qu'il existerait un comportement fautif de l'entrepreneur qui justifierait la réduction du montant alloué. Sauf pour les défendeurs à justifier des prétentions fondées sur les défauts de l'ouvrage (cf. cons. VII infra), le demandeur a donc droit, au titre de l'indemnisation fondée sur l'art. 377 CO, à un montant de 117'731 fr. 05. Le demandeur fait courir un intérêt à 5% l'an dès le 17 novembre 2005, date de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles, et non dès la résiliation du contrat, qui est postérieure. Cette prétention est justifiée dans la mesure où, parmi les éléments du dommage, figure aussi la perte d'intérêts moratoires. Dès lors, l'intérêt à 5% l'an peut être alloué dès le 18 novembre 2005, lendemain de la date de l'inscription préprovisoire de l'hypothèque légale. VII. a) Dans l'hypothèse de la résiliation anticipée du contrat, il n'est pas exclu que l'ouvrage inachevé soit défectueux, s'il lui manque une qualité qu'il devrait avoir à ce stade de l'exécution. Il convient dès lors de procéder par analogie : l'entrepreneur répond pour les éventuels défauts de l'ouvrage (partiellement) exécuté au moment de la résiliation selon les règles qui seraient applicables à la garantie pour les défauts de l'ouvrage achevé. Cela a pour

conséquence que les règles sur le devoir de vérification (art. 367 CO) et d'avis (art. 370 CO), ainsi que celles sur la prescription (art. 371 CO) s'appliquent également (Bettschart, La résiliation des contrats de construction in JDC 2009 pp. 119, spéc. p. 132 et les références en note infrap. 102). L'ouvrage inachevé livré doit donc être assimilé à un ouvrage complet, notamment en ce qui concerne les droits à la garantie (ATF 130 III 362 c. 4.2 ; TF 4C.241/2003 du 11 novembre 2003). b) aa) L'entrepreneur a l'obligation de livrer un ouvrage exempt de défauts. La prestation est défectueuse lorsqu'elle diverge du contrat, ne possède pas les qualités promises ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 c. 12.3). Les défauts apparents sont ceux qui ont été ou qui pouvaient être décelés lors de la vérification régulière de l'ouvrage et sa réception (art. 370 al. 1 CO). Il s'agit d'abord des défauts patents, qui sautent aux yeux du maître sans qu'une vérification de l'ouvrage soit nécessaire. Il s'agit également des défauts qui ne sont pas visibles d'emblée, mais que le maître doit percevoir s'il remplit scrupuleusement et avec diligence son obligation de vérification de l'ouvrage. Les défauts cachés sont a contrario les défauts qui ne sont pas patents (art. 370 al. 3 CO). Ils ne sont pas reconnaissables lors de la réception de l'ouvrage ou se manifestent plus tard. Enfin, les défauts dissimulés sont ceux que l'entrepreneur a dolosivement cachés au maître (Chaix, op. cit., nn. 5 à 7 ad art. 370 CO). La garantie pour les défauts institue une responsabilité objective. L'origine du défaut importe peu : il peut provenir d'une faute de l'entrepreneur, de celle d'un auxiliaire, mais également d'une autre circonstance indépendante de tout reproche (Tercier/Favre/Carron, op. cit., nn. 4470 et 4484). L'entrepreneur répond aussi des défauts qui affectent des parties de l'ouvrage confiées à des sous-traitants (Gauch, op. cit., nn. 1500 ss). Les règles ordinaires d'interprétation s'appliquent pour déterminer quelles qualités sont dues en vertu de la convention ou de la promesse de l'entrepreneur (TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 c. 12.3). bb) Selon l'art. 367 al. 1 CO, après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu. Si le devoir de vérification et d'avis du maître ne commence qu'avec la livraison de l'ouvrage, ce dernier n'a en revanche pas à vérifier l'ouvrage en cours d'exécution (Gauch, op. cit., nn. 2109-2110). En cas de résiliation anticipée, les délais de vérification et de prescription courent dès lors à compter de la résiliation anticipée du contrat ou dès le transfert matériel de l'ouvrage inachevé (ATF 130 III 362 c. 4.2 ; Gauch, op. cit., n. 2434). Selon la jurisprudence, il n'est pas nécessaire de décrire précisément la cause du défaut. Celui-ci doit cependant être formulé de manière suffisamment concrète pour que l'entrepreneur comprenne de quels défauts il s'agit, afin qu'il puisse les constater lui-même et, le cas échéant, y remédier (TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 c. 4.2.1 ; TF 4C.231/2004 du 8 octobre 2004). La violation de ces devoirs prive le maître de ses droits à la garantie (péremption des droits), le maître qui omet la vérification et l'avis étant réputé avoir accepté tacitement l'ouvrage. D'après le Tribunal fédéral, en matière de contrat de vente, il appartient à l'acheteur d'établir qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. Toutefois, il est exigé du vendeur qu'il allègue que l'acheteur ne lui a pas signalé les défauts ou qu'il l'a fait hors délai. Il y a donc séparation du fardeau de l'allégation – qui appartient au vendeur – et du fardeau de la preuve – qui appartient à l'acheteur (ATF 118 II 142 c. 3a, JT 1993 I 300; TF du 20 juillet 1992, publié in SJ 1993 p. 262 c. 2a; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598). La séparation inusuelle entre le fardeau de l'allégation et celui de la preuve est discutée en doctrine (Hohl, L'avis des défauts de l'ouvrage : fardeau de la preuve et fardeau de l'allégation, in RFJ 1994, pp. 235 ss; Schmidt, note in SJ 1993 pp. 267 ss à

propos de l'arrêt SJ 1993 p. 262 précité, qui s'opposent à cette séparation; contra Gauch/Carron, op. cit., n. 2168, qui la défend). Depuis l'arrêt précité du 20 juillet 1992, le Tribunal fédéral a mentionné qu'en vertu de la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe à l'acheteur se prévalant des art. 197 ss CO de prouver que l'avis des défauts a été donné en temps utile (TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 3.1). On ne peut considérer sur cette base qu'il ait modifié sa jurisprudence, puisqu'il se réfère à sa jurisprudence antérieure (notamment ATF 118 II 142, JT 1993 I 30; ATF 107 II 172, JT 1981 I 598). En matière de contrat d'entreprise, le Tribunal fédéral paraît avoir résolu cette contradiction de la manière suivante : lorsque le maître de l'ouvrage émet des prétentions en garantie, l'entrepreneur peut alléguer que l'ouvrage a été accepté malgré ses défauts. Dans une telle situation, il incombe alors au maître de prouver qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile (TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 c. 4.2.3). cc) Lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter, il a le droit de le refuser, et si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts. Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value, ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives ; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (art. 368 al. 1 et 2 CO). Le choix du maître est irrévocable (Gauch, op. cit., nn. 1680 et 1688). Le droit à la réduction suppose une moins-value, qui résulte de la différence entre la valeur objective de l'ouvrage hypothétiquement conforme au contrat et celle de l'ouvrage effectivement livré. En général, la valeur objective d'un ouvrage se détermine d'après sa valeur commerciale ou vénale. Lorsqu'une moins-value objective est établie, le droit à la réduction existe même si le coût pour établir un ouvrage défectueux est le même - voire plus élevé - que le coût d'un ouvrage exempt de défaut. Pour calculer la réduction de prix, la jurisprudence et la doctrine majoritaire prescrivent la méthode relative, en ce sens que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu doit correspondre au rapport entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut et celle de l'ouvrage sans défaut. Eu égard à la difficulté pratique d'établir ces valeurs objectives, deux présomptions ont été posées. D'une part, le prix convenu par les parties est réputé correspondre à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut. D'autre part, la moins-value est censée équivaloir au coût de l'élimination du défaut. La jurisprudence rappelle enfin que le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation des faits au sens de l'art. 42 al. 2 CO lorsque l'exactitude du montant de la réduction est difficile à établir, par exemple en matière de défauts esthétiques ou de dommage futur (TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 c. 12.6). La preuve du montant de la réduction incombe au maître. Les présomptions instaurées par la jurisprudence précitée faciliteront son travail (Chaix, op. cit., n. 75 ad art. 368 CO). Lorsque le maître de l'ouvrage n'a pas encore payé le prix, il est libéré de la part dépassant la réduction (Gauch/Carron, op. cit., n. 1613; Tercier/Favre/Carron, op. cit., n. 4606). S'il s'est déjà exécuté, il détient une créance en restitution du trop-perçu. Il s'agit d'une créance de nature contractuelle. Les montants reçus du maître doivent lui être restitués avec l'intérêt légal dès l'encaissement (ATF 117 II 554 ; ATF 116 II 315 c. 7 ; Chaix, op. cit., n. 38 ad art. 368 CO). c) aa) En l'espèce, comme on l'a vu plus haut, la livraison de l'ouvrage achevé n'a pas eu lieu, car le contrat a été résilié de façon anticipée par les défendeurs, avec effet ex nunc . Les défendeurs ont réservé leurs droits à l'encontre de l'entrepreneur du chef des défauts invoqués, en particulier de la moins-value en résultant et qu'ils ont estimée dans leur réponse à au moins 25'000 fr. puis dans leur duplique à

130'453 fr. 40. Le demandeur n'a pas allégué en procédure que les défendeurs n'auraient pas avisé W. \_\_\_\_\_ Sàrl ou ne l'auraient pas avisé lui des défauts de la chose, ni qu'ils l'auraient fait tardivement. Il n'est dès lors pas fondé à se prévaloir de l'éventuelle tardiveté de l'avis des défauts. Au demeurant, W. \_\_\_\_\_ Sàrl et lui ont allégué avoir offert et continuer à offrir de réparer les défauts, de sorte qu'il peut en être déduit qu'ils ont de ce fait également renoncé à se prévaloir d'une éventuelle tardiveté de l'avis des défauts. En outre, dans la mesure où il est établi par expertise judiciaire que l'ouvrage n'a pas été terminé, que des travaux prévus dans la soumission n'ont pas été exécutés en raison de la rupture des relations contractuelles et qu'il n'y a pas eu de séance de réception, les défendeurs, en signalant les défauts en même temps qu'ils résiliaient le contrat, en ont donné avis en temps utile. Puisque le délai ne court pas tant que l'ouvrage n'est pas achevé, il ne pouvait en effet pas courir avant la résiliation qui est intervenue de manière anticipée, soit avant l'achèvement de l'ouvrage. Dans la lettre de résiliation du 1<sup>er</sup> décembre 2005, le conseil des défendeurs liste des défauts et manifeste clairement qu'il tient l'entrepreneur pour responsable, de sorte que cet avis est conforme aux exigences posées par la doctrine et le Tribunal fédéral. Le fait que l'entreprise ait envoyé une facture appelée « finale » à la fin de l'année 2004 n'est pas déterminant, dès lors qu'elle a envoyé postérieurement d'autres factures et qu'elle allègue elle-même avoir effectué des travaux jusqu'au mois d'août 2005. Les défendeurs sont donc fondés à exercer leurs droits découlant de la garantie des défauts.

bb) Si l'expert judiciaire n'a pu se prononcer sur l'exécution dans les règles de l'art de tous les travaux confiés à W. \_\_\_\_\_ Sàrl du fait qu'il n'y a pas eu de réception des travaux et que certains postes n'ont pu être terminés ou remis en état en raison du litige entre les parties ainsi que de la résiliation du contrat, il a toutefois pu constater l'existence de plusieurs défauts. Ainsi, il a relevé que les travaux relatifs aux canalisations avaient été mal effectués (saut-de-loup installé en biais, saut-de-loup présentant des dommages, mauvaise découpe d'origine des sacs coupe-vent des descentes d'eaux pluviales ne permettant pas la mise en place des couvercles, défauts sur l'exécution de drains côté garage n'assurant plus l'évacuation normale en direction du collecteur EU, contre-pente importante sur la façade côté garage, tuyau de drainage ne présentant pas de trou sur sa face supérieure, delta MS mal fixé contre le mur en béton armé provoquant des poches de raccord où l'eau stagnait, insuffisance du raccord d'étanchéité, ouverture importante dans le mur en béton armé au droit du radier de l'escalier du garage, introduction principale d'eau non scellée, tuyau PVC de l'extraction de l'air de la pompe à chaleur depuis le saut-de-loup découpé), et que des traces d'infiltration d'eau au niveau du radier du sous-sol de la villa ainsi que des efflorescences sur la dalle dans les sous-sols de la villa et du garage avaient pu être observés. L'expert a également indiqué que le raccord d'étanchéité mur-radier était insuffisant et que des trous ou nids de graviers non rhabillés avaient nécessité des travaux de réfection. En outre, des travaux de remise en état des soubassements suite aux infiltrations d'eau ont dû être réalisés, dès lors que l'entier de la dalle du rez était à découvert y compris le bas du crépi, que la désagrégation de l'étanchéité des soubassements n'était pas protégée, que le delta MS de drainage du mur était déchiré, décollé et présentait une infiltration d'eau par-dessous, qu'un trou béant sous la dalle de l'extension du séjour non remblayé offrait à l'eau de s'infiltrer et créait de l'humidité, qu'un saut-de-loup était posé de biais et que les angles de celui-ci présentaient des dommages. S'agissant des travaux de maçonnerie effectués à l'étage, l'expert a constaté l'existence de fissures, sans pour autant exclure que dits travaux aient été réalisés dans les règles de l'art, dès lors que, selon lui, la construction n'est pas une science exacte et que les matériaux travaillent à cause

des différents phénomènes dus aux changements de température, au curage du béton et au raccord de matériaux de différente nature, par exemple. Enfin, l'expert a réservé le problème de la cassure du coude de la conduite sanitaire dans l'escalier reliant le rez-de-chaussée au sous-sol. Quant aux travaux relatifs au chemin d'accès et aux aménagements extérieurs, ils n'ont pas été terminés, ce que W. \_\_\_\_\_ Sàrl a admis en procédure. Certains de ces éléments ont également été relevés par plusieurs intervenants sur le chantier dont les constatations et rapports figurent dans l'état de fait. Il apparaît dès lors que les travaux exécutés par W. \_\_\_\_\_ Sàrl sur la parcelle des défendeurs étaient entachés de défauts. L'expert a toutefois observé que W. \_\_\_\_\_ Sàrl n'est que partiellement responsable du travail relatif à la pose des stores extérieurs dès lors que c'est à la direction des travaux de gérer la coordination du travail et que d'autres corps de métier peuvent être impliqués dans ce travail, que des travaux complémentaires non soumissionnés ont été effectués par W. \_\_\_\_\_ Sàrl (travaux supplémentaires liés aux raccordements privés EU-EC aux collecteurs rendus nécessaires par les exigences communales postérieures au devis, modifications demandées par les défendeurs et exécutées en cours de construction), et que plusieurs postes de la soumission comprennent de tels travaux complémentaires qui ont été sous-estimés tant au niveau des quantités que des prix unitaires. cc) Si W. \_\_\_\_\_ Sàrl a offert aux défendeurs de terminer les travaux et de faire les retouches relatives à ses propres travaux, cette proposition a été refusée par les défendeurs par l'intermédiaire de leur conseil qui a résilié les rapports contractuels liant les parties avec effet immédiat par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2005, et il n'a pas été donné de suite à la même proposition faite en procédure. Dans la mesure où l'entreprise avait été avertie de l'existence de défauts et qu'il lui avait été demandé de procéder à leur élimination, sans qu'il y soit pourvu, les défendeurs étaient en droit d'opter pour la réduction du prix en proportion de la moins-value subie, soit de déduire de la rémunération due à l'entrepreneur un montant correspondant à la moins-value de l'ouvrage. Cette possibilité leur restait offerte dans le cadre de la cession des droits de l'art. 260 LP à [...]. En l'occurrence, les défendeurs ont choisi de réclamer la moins-value. dd) Les défauts sont ceux retenus par l'expert judiciaire. Ce dernier a tenu compte des éléments justificatifs qui lui ont été fournis par les défendeurs – soit des factures mais non pas des devis produits –, et a estimé que le montant relatif aux travaux de réfection des malfaçons constatées s'élevait à 40'453 fr., soit 17'982 fr. pour le pourtour de l'immeuble, 4'191 fr. 50 pour les travaux d'injection dans le garage et l'étanchéité, et 50% de 36'559 fr. pour les aménagements extérieurs (50% de la facture concernant les travaux de réfection et 35% de la facture concernant les aménagements supplémentaires demandés par le maître de l'ouvrage), étant établi que le montant de la deuxième facture [...] du 17 juin 2013, soit 36'559 fr., est inclus dans la facture finale [...] du même jour de 131'087 fr. 20. Toutefois, l'expert a indiqué qu'il s'agit de montants TTC, alors que selon la facture du 17 juin 2013, le montant de 36'559 fr. est mentionné hors taxe. Il faut donc retenir en lieu et place de ce dernier montant le montant de 39'483 fr. 70 dont le 50% fait 19'741 fr. 85. En ce qui concerne les factures [...] et [...], l'expert a expliqué ne pas avoir tenu compte de trois devis produits par les défendeurs, soit deux devis de la première entreprise pour 6'000 fr. et pour 53'356 fr. 90 ainsi qu'un devis de la seconde entreprise pour 3'888 fr., faute de preuve du paiement des factures correspondantes. Ces montants ne peuvent donc pas être retenus. Les factures relatives aux travaux d'intervention qui ont dû être effectués dans l'urgence avant les constatations de l'expert judiciaire sur place et qui ressortent des rapports établis par l'architecte [...], ne peuvent pas être prises en considération dès lors qu'il n'est pas établi

que les défauts alors constatés et auxquels il a été remédié étaient imputables à W. \_\_\_\_\_ Sàrl. L'architecte [...] a en effet déclaré que la situation pouvait être due soit à un défaut de construction (donc à W. \_\_\_\_\_ Sàrl), soit à une exécution non terminée (donc aux défendeurs). Le décompte ainsi rectifié de l'expert est donc de 41'915 fr. 35 (40'453 fr. – 18'279 fr. 50 + 19'741 fr. 85). Il convient de relever que les défendeurs font plaider dans leur mémoire de droit que l'expertise serait incomplète au motif qu'elle ne tiendrait pas compte de toutes les factures et devis qu'ils ont remis à l'expert. Dans leur réponse, les défendeurs avaient allégué que le montant des travaux de réparation des défauts affectant les travaux exécutés par l'entreprise n'était pas inférieur à 25'000 francs. Dans leur duplique, ils ont allégué qu'une série de défauts imputables à l'entreprise entachaient l'ouvrage ; ils ont offert d'établir ceux-ci et les coûts de réfection y relatifs, notamment par expertise, et réclamé reconventionnellement de ce chef 130'453 fr. 40. Or, à l'audience préliminaire, les défendeurs ont renoncé à la preuve par expertise sur tous les allégués où cette preuve était offerte, et donc laissé sans preuve les allégués où seul ce mode de preuve était proposé. C'est donc en connaissance de cause que les défendeurs ont refusé de soumettre à l'expert les allégués en cause, qui étaient clairement de nature technique, au profit de la preuve par pièce, soit les rapports de l'architecte [...] qu'ils ont mandaté et les factures litigieuses, ainsi que par témoin, soit l'architecte [...]. C'est seulement à la faveur du complément d'expertise, plus précisément d'un complément sur un allégué de la partie adverse, que les défendeurs, dans des termes vagues et généraux, ont soumis à l'expert la problématique de « la moins-value envisageable au vu de la mauvaise exécution de nombreux éléments d'ouvrage ». Dans ces conditions, une fois le résultat de ce complément connu, ils ne sauraient se plaindre du fait que l'expert n'a pas pris en compte certaines factures qui lui avaient été soumises, et demander que ce soit la cour de céans qui corrige le complément d'expertise au vu des pièces en cause. Au demeurant, et surtout, rien ne permet de dire que l'expert n'a pas examiné ni pris en compte toutes les pièces en question avant de fournir son complément d'expertise. C'est à raison qu'il a écarté les montants retenus dans les trois devis cités plus haut. Enfin, si les défendeurs avaient un doute à ce sujet, la bonne foi leur commandait soit de se réformer, soit à tout le moins de demander l'audition de l'expert à l'audience, comme l'a fait leur partie adverse, voire de profiter de ce que celui-ci était entendu lors de l'audience de jugement pour requérir de pouvoir lui poser des questions. Or, les défendeurs ne l'ont pas fait. Dans ces conditions, la Cour civile ne saurait s'écarter du résultat de l'expertise sur le montant de la moins-value. d) La prétention en paiement du solde du prix de vente doit ainsi être réduite à hauteur du montant de 41'915 fr. 35, le solde restant dû par les défendeurs s'élevant ainsi à 75'815 fr. 70. Le recours à une déclaration de compensation n'est pas nécessaire, étant relevé que, de toute manière, cette objection a été soulevée en procédure. Les défendeurs restent donc débiteurs, solidairement entre eux, du demandeur, d'un montant de 75'815 fr. 70. VIII. a) Le demandeur a conclu à l'inscription définitive de l'hypothèque légale grevant provisoirement la parcelle no [...] de la Commune de [...], propriété des défendeurs, à concurrence d'un montant de 131'205 fr. 75. b) L'inscription provisoire litigieuse a été ordonnée à titre préprovisionnel le 17 novembre 2005 et confirmée à titre provisionnel le 15 décembre 2005. Quant à l'instance en inscription définitive, elle a été introduite par la demande déposée le 7 juin 2006. Conformément à l'art. 1 al. 1 tit. fin. CC, sont applicables les dispositions du Code civil suisse (en particulier les art. 837 et 839 CC) dans leur état avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 11 décembre 2009, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (RO 2011 4637) et celles de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier (ORF 1910 ; RS

211.432.1), remplacée depuis par celle du 23 septembre 2011, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (art. 165 ORF). Il n'y a pas de problème de droit transitoire en l'espèce, dès lors que le délai de trois mois pour requérir l'inscription était de toute manière échu le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (cf. art. 49 al. 3 tit. fin. CC ; Carron/Felley, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : ce qui change et ce qui reste, in *Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Fond et procédure*, UniNE 2012, nn. 111 à 114, pp. 35-36). c) Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 aCC, les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou autres ouvrages peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, en garantie de leurs créances contre le propriétaire ou un entrepreneur. La qualité pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale appartient aux artisans et aux entrepreneurs, c'est-à-dire aux indépendants qui, sur la base d'un contrat d'entreprise, fournissent sur un immeuble du travail et des matériaux ou du travail seulement (art. 837 al. 1 ch. 3 aCC; Steinauer, *Les droits réels*, tome III, 3<sup>e</sup> éd., n. 2864). S'agissant de la légitimation passive, la requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale doit être dirigée contre le propriétaire actuel, soit la personne inscrite au registre foncier en qualité de propriétaire au moment du dépôt de la requête (art. 837 al. 1 ch. 3 aCC; Steinauer, *op. cit.*, n. 2877b). En effet, le droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est une obligation propter rem attachée à l'immeuble sur lequel se trouve le bâtiment ou l'ouvrage concerné par les travaux et à la personne du propriétaire actuel de celui-ci (ATF 95 II 31 c. 4, JT 1970 I 153, SJ 1969 p. 577; ATF 92 II 147, JT 1967 I 174; Steinauer, *op. cit.*, n. 2877a; Vallat, *L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et l'exécution forcée*, thèse Lausanne 1998, n. 43). L'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs au registre foncier doit être requise au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 aCC). Malgré le texte français, cette disposition doit être comprise en ce sens que non seulement la réquisition, mais aussi l'inscription du droit doivent intervenir dans les trois mois (ATF 79 II 424 c. 6, JT 1954 I 555; Steinauer, *op. cit.*, n. 2883). Une inscription provisoire, opérée conformément à l'art. 961 CC, suffit à sauvegarder le délai, qui a un caractère péremptoire et ne peut être prolongé (ATF 89 II 304 c. 3, JT 1964 I 171). C'est à l'entrepreneur qu'il incombe de rendre vraisemblable que sa requête en inscription d'une hypothèque légale est bien présentée avant l'expiration du délai de déchéance, et non pas au propriétaire de l'immeuble de prouver la tardiveté de la requête (SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 103, n. 5; Steinauer, *op. cit.*, n. 2883b). La détermination du moment vraisemblable où les travaux ont été achevés – question de fait – relève du large pouvoir d'appréciation du juge (art. 961 al. 3 CC; SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 103, n. 4; SJ 1958 p. 523). Le dies a quo du délai de l'art. 839 al. 2 aCC est l'achèvement des travaux. L'ouvrage est achevé lorsque toutes les prestations qui constituent l'objet du contrat d'entreprise sont exécutées et que l'ouvrage est livrable; des prestations tout à fait accessoires et de simples travaux de mise au point n'entrent pas en considération (SJ 1981 pp. 97 ss, spéc. p. 103, n. 4; Steinauer, *op. cit.*, n. 2884). Ne sont des travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, non les prestations commandées en surplus sans entrer dans le cadre élargi du contrat (ATF 106 II 22 c. 2b, JT 1981 I 17; ATF 102 II 206 c. 1a, SJ 1977 p. 244). Des travaux de peu d'importance ou secondaires qui ont pour seul but de compléter l'ouvrage ou de le réparer, comme le remplacement de pièces livrées mais défectueuses ou la réparation d'autres défauts, n'entrent pas dans cette catégorie (ATF 125 III 113 c. 2b, JT 2000 I 22; ATF 106 II 22 c. 2b, JT 1981 I 17; ATF 102 II 206 c. 1a, SJ 1977 p. 244; ATF 101 II 253, rés. in JT

1977 I 158; Steinauer, op. cit., n. 2884a). Des travaux de peu d'importance sont cependant considérés comme des travaux d'achèvement lorsqu'ils sont indispensables; les travaux sont donc jugés selon un point de vue qualitatif plutôt que quantitatif (ATF 125 III 113 c. 2b, JT 2000 I 22; ATF 106 II 22 c. 2b et 2c, JT 1981 I 17; ATF 102 II 206 c. 1b/aa, SJ 1977 p. 244). Ainsi, des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance en temps et en argent, constituent des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 c. 1b/aa, SJ 1977 p. 244; Steinauer, op. cit., n. 2884a). Il est également opportun de déterminer si l'ouvrage était utilisable avant les prétendus travaux d'achèvement. Dans un tel cas, il y a de sérieux indices que le point de départ du délai péremptoire soit antérieur (Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2 e éd., n. 633). En outre, l'inscription définitive d'une hypothèque légale ne peut avoir lieu que si la créance à garantir est établie dans son principe et sa quotité. d) En l'espèce, W.\_\_\_\_\_ Sàrl a fourni des prestations de construction de nature à être garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble propriété des défendeurs. En outre, ces derniers sont copropriétaires de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment concerné par les travaux. Il ressort de l'état de fait que des travaux ont encore eu lieu le 26 août 2005, ce qui a été allégué par W.\_\_\_\_\_ Sàrl, et que l'inscription préprovisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 131'205 fr. 75 a été ordonnée le 17 novembre 2005, puis ordonnée provisoirement le 15 décembre 2005. Le délai de trois mois de l'art. 839 al. 2 CC a dès lors été respecté par l'inscription provisoire du droit en la forme d'une annotation (art. 961 al. 1 CC). En outre, tant le principe que la quotité de la créance en paiement du solde du coût des travaux de construction exécutés sur la parcelle no [...] de la Commune de [...] ont été établis ci-dessus. Il convient ainsi d'admettre la conclusion en inscription définitive de cette hypothèque légale à concurrence de la somme de 75'815 fr. 70 et d'autoriser le demandeur à requérir cette inscription auprès du Registre foncier une fois que le présent jugement sera devenu définitif et exécutoire. Les effets du droit de gage créé par l'inscription définitive ultérieure remonteront ainsi au jour de l'inscription provisoire (art. 961 al. 2 CC) (ATF 126 III 462 c. 2c, JT 2001 I 178). IX. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 litt. a et c CPC). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (RSV 177.11.3). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC). b) En l'espèce, obtenant gain de cause sur le principe mais non sur la totalité du montant de ses prétentions, [...] a droit à des dépens réduits d'un tiers, à la charge des défendeurs, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 34'007 fr. 75, savoir : a) 24'000 fr. à titre de participation aux deux tiers des honoraires de son conseil; b) 1'200 fr. pour les débours de celui-ci; c) 8'807 fr. 75 en remboursement des deux tiers de son coupon de justice.