

# VD\_FINDINFO HC / 2016 / 881 vom 1. September 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-09-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_881](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___881)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 881 du 1 septembre 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 881 del 1 settembre 2016

## Regeste

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, LIVRAISON, EXPERTISE, SUREXPERTISE, EXPERTISE PRÉSENTÉE PAR UNE PARTIE, AVIS DES DÉFAUTS, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, EXCEPTION D'INEXÉCUTION | 8 CC, 102 al. 1 CO, 367 al. 1 CO, 82 CO, 220 CPC, 237 CPC, 238 CPC, 239 CPC, 243 CPC, 270 CPC, 291 CPC, 5 al. 3 CPC, 91 CPC, 92 CPC

## Erwägungen

### E. 1.1

Le jugement attaqué a été rendu le 23 septembre 2015, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 130 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2010, c'est l'ancien droit de procédure qui s'applique jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC), en particulier le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé).

### E. 1.2

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appel a été interjeté en temps utile, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte qu'il est recevable.

### E. 2

ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A\_748/2012 du 3 juin 2013 consid. 2.1 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de

vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 9 octobre 2015/537 consid. 2a).

### **E. 3.1**

L'appelante prétend au paiement d'une indemnité de retard de 3'200 fr. – soit quatre semaines à 800 fr. –, en critiquant le raisonnement des premiers juges, qui ont retenu qu'elle était entrée en jouissance de son appartement dès le 31 août 2007, date à laquelle les clés lui avaient été remises. Pour l'appelante, à cette date, les travaux n'étaient pas terminés, ni du reste le 30 septembre 2007, date de livraison prévue par le contrat, l'appartement n'ayant selon elle jamais été livré conformément à l'art. 158 de la norme SIA 118. L'appelante relève notamment que les problèmes afférents à la fermeture de la loggia, à la clôture de son terrain, à la porte de sa cuisine ainsi qu'à l'état « apocalyptique » de la terrasse n'étaient pas réglés. Enfin, elle expose que les travaux relatifs aux installations sanitaires n'étaient pas terminés, l'empêchant de se doucher et de prendre un bain.

#### **E. 3.2.1**

Dans le contrat d'entreprise, le devoir de vérification et d'avis prend naissance à la livraison de l'ouvrage (art. 367 al. 1 CO ; ATF 117 II 264 consid. 2a), qui suppose l'achèvement des travaux (ATF 118 II 142 consid. 4 in fine). S'il n'en a pas l'obligation, le maître a toutefois la possibilité de signaler les défauts pendant le cours du chantier (cf. art. 366 al. 2 CO) et cette attitude ne saurait lui être reprochée par la suite (TF 4C.190/2003 du 28 novembre 2003 consid. 5.2). La livraison est une notion juridique, qui repose sur des éléments de fait précis (ATF 97 II 350 consid. 2c p. 354; TF 4C.132/1994 du 12 septembre 1994, consid. 4a). Elle consiste dans la remise, par l'entrepreneur au maître, de l'ouvrage achevé et réalisé conformément au contrat ; peu importe que l'ouvrage soit ou non entaché de défauts. Corollaire de la réception par le maître, la livraison par l'entrepreneur se fait par tradition ou par un avis ad hoc (ATF 115 II 456 consid. 4 ; ATF 113 II 264 consid. 2b ; ATF 97 II 350 consid. 2c). Dans ce dernier cas, la livraison résulte de la réception de l'avis d'achèvement des travaux. La livraison (ou la réception) a lieu tacitement (ou par actes concluants) lorsque l'ouvrage est utilisé conformément à sa destination (ATF 115 II 456 consid. 4). La présentation de la facture des travaux exécutés par l'entrepreneur peut également valoir communication de l'achèvement des travaux par actes concluants. Le point de savoir si la facture de l'entrepreneur constitue un tel avis tacite dépend des circonstances de l'espèce (TF 4C.540/1996 du 17 octobre 1997 consid. 2a). Il se peut toutefois qu'avant l'envoi de la facture, l'entrepreneur ait déjà communiqué l'achèvement des travaux d'une autre manière, de sorte que l'ouvrage a été livré avant la facturation (TF 4C.301/2003 du 4 février 2004 consid. 4.1).

#### **E. 3.2.2**

Si le maître considère toutefois que la livraison n'a pas eu lieu, il lui appartient de soulever l'exceptio non adimpleti contractus régie par l'art. 82 CO, en temps utile et selon les formes prévues par le droit de procédure cantonal (TF 4D\_55/2009 du 1<sup>er</sup> juillet 2009 consid. 2.3 ; TF 4A\_252/2008 du 28 août 2008 consid. 2.2 ; ATF 127 III 199 consid. 3a ; ATF 123 III 16 consid. 2b). L'art. 82 CO accorde au débiteur une exception dilatoire, qu'on appelle exception d'inexécution ou exceptio non adimpleti contractus, qui lui permet de retenir la prestation réclamée jusqu'à l'exécution ou l'offre d'exécution de la contre-prestation (ATF 127 III 199 consid. 3a ; ATF 128 V 224 consid. 2b ; ATF 123 III 16 consid. 2b ; ATF 111 II

463 consid. 3). Une fois l'exception d'inexécution soulevée, il revient au créancier demandeur de prouver qu'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation, conformément à la règle générale qui veut que celui qui se prévaut de son exécution l'établisse (TF 4D\_55/2009 du 1<sup>er</sup> juillet 2009 consid. 2.3).

### **E. 3.2.3**

Selon l'art. 270 CPC-VD, la réponse du défendeur doit notamment renfermer ses déterminations sur chaque fait articulé dans la demande (let. a) ainsi que ses conclusions (let. d). L'exception de droit civil doit être soulevée sous la forme d'une déclaration expresse dans la procédure écrite ; il ne suffit pas que le défendeur, après avoir allégué les faits de nature à justifier son exception, se borne à conclure à libération « tant exceptionnellement qu'au fond » (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Lausanne 2002, n. 3 ad art. 270 CPC-VD).

### **E. 3.3.1**

En l'espèce, il ressort du dossier que l'appelante, ayant quitté son précédent logement le 31 août 2007, a insisté pour emménager dans son appartement à cette date, de manière anticipée, en y entreposant une partie de ses meubles et alors que les travaux n'étaient pas terminés. Contrairement à ce qu'il lui appartenait de faire, elle n'avait du reste pas encore communiqué à l'entrepreneur général certains choix d'aménagement personnels, notamment s'agissant de la baignoire, de la colonne de douche et de la cuisine. On constate, en particulier à la lecture des déclarations du témoin U. \_\_\_\_\_ et de la correspondance échangée à cette époque par les parties, que l'emménagement anticipé de l'appelante et l'entreposage de ses meubles, alors même que des travaux devaient encore être achevés, ont non seulement empêché l'entrepreneur général de mener à bien ces travaux, mais également d'effectuer un état des lieux en bonne et due forme en vue de la livraison de l'ouvrage. L'appelante, qui avait au demeurant déclaré, dans son courriel du 27 août 2007, à U. \_\_\_\_\_ qu'elle « assumait tout », n'a ainsi pas établi, au regard de l'art. 12.2 du contrat d'entreprise, que son appartement n'était pas prêt à être habité au plus tard le 30 septembre 2007 pour des circonstances imputables au seul entrepreneur général. Sa prétention à obtenir une indemnité de retard n'est dès lors pas fondée.

### **E. 3.3.2**

Par ailleurs, quant aux problèmes d'infiltration d'eau dans le parking souterrain que fait valoir l'appelante pour tenter de démontrer que l'appartement n'était pas prêt à être habité le 30 septembre 2007, ils s'inscrivent dans un contexte plus général que la seule date de livraison de l'ouvrage. On ne saurait en effet retenir, au regard de l'art. 12.2 du contrat d'entreprise et à la suite d'une interprétation normative de cette clause contractuelle, que ces problèmes d'infiltration d'eau dans le parking souterrain influent sur la date d'achèvement des travaux et la notion de « logement prêt à être habité ». Ces problèmes d'infiltration d'eau concernent en effet l'ensemble des copropriétaires et font l'objet d'une procédure judiciaire distincte relativement à des prétentions des copropriétaires en garantie pour les défauts de l'ouvrage. En conséquence, les photographies produites par l'appelante ne sont pas déterminantes pour l'examen de la question de l'indemnité de retard, ce d'autant moins que les seules indications quant à la date de leur réalisation ont été formulées séparément par l'appelante et qu'elles ne figurent pas sur les photographies elles-mêmes.

### **E. 3.3.3**

L'appelante ne saurait au surplus rien déduire de l'art. 158 de la norme SIA 118, qui, au regard de « [l']ordre de priorité » figurant à l'art. 2 du contrat d'entreprise, est de rang inférieur aux dispositions de ce même contrat, à savoir notamment son art. 12.2. On constate du reste que l'art. 158 de la norme SIA 118 concerne la procédure de la réception de l'ouvrage entre l'entrepreneur général et la direction des travaux ainsi que l'avis des défauts mineurs à la suite d'une réception commune effectuée par la direction des travaux et par l'entrepreneur général. L'appelante, en tant que maître de l'ouvrage, ne peut dès lors pas se prévaloir de cette disposition.

#### **E. 3.3.4**

Au surplus, en date du 26 octobre 2007, l'intimée a mis en demeure l'appelante de lui verser les acomptes n os

#### **E. 5**

et 6 ainsi que les montants des plus-values. Un tel envoi vaut communication de l'achèvement des travaux par actes concluants et avis tacite de la livraison de l'ouvrage (cf. jurisprudence citée sous consid. 3.2.1, supra ). Le 2 novembre 2007, l'appelante a versé l'acompte n° 5, par 46'480 fr., et ne prétend à cet égard pas, s'agissant de l'acompte n° 6, avoir soulevé l'exception d'inexécution de l'art. 82 CO dans le temps et les formes prévus par la procédure civile vaudoise (cf. art. 270 CPC-VD). Si elle a certes contesté, par courrier du 29 octobre 2007, que les finitions aient été achevées, elle s'est cependant limitée à invoquer la compensation dans sa réponse du 6 mai 2010, se reconnaissant ainsi redevable de l'intimée, à tout le moins à hauteur d'un montant de 30'986 fr., correspondant à l'acompte n° 6. On ne saurait dès lors retenir que l'appelante a valablement soulevé l'exception d'inexécution de l'art. 82 CO. 4. 4.1 Invoquant une violation de son droit d'être entendue, l'appelante s'en prend au choix du tribunal de se fonder sur l'expertise de K. \_\_\_\_\_ et de ne pas retenir les conclusions de l'expertise d' [...] ni celles de l'expertise privée de R. \_\_\_\_\_, en tant que ces expertises seraient lacunaires. L'appelante rappelle à cet égard qu'elle avait requis, dans sa réponse du 6 mai 2010, que son allégué n° 108 – qui consiste en un tableau récapitulatif des créances qu'elle entendait faire valoir en compensation des prétentions de l'intimée – soit soumis à la preuve par expertise, que l'ordonnance sur preuves du 25 août 2010 ne faisait pas mention de cet allégué et que l'expert n'y avait ainsi pas répondu de manière complète. 4.2 4.2.1 Aux termes de l'art. 220 CPC-VD, l'expertise judiciaire est admise pour certifier une circonstance de fait ou un état de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles. Le juge doit mettre en œuvre une expertise s'il s'agit du mode de preuve le plus adéquat (ATF 125 III 29 ; ATF 102 117). Le juge ne peut s'écarter sans motif pertinent de l'avis d'un expert qui se prononce sur un point relevant de ses connaissances spéciales (ATF 130 I 337 consid. 5.4.2 ; Bosshard, La « bonne » expertise judiciaire, *Revue suisse de procédure civile* [RSPC] 2/2009, p. 208). L'art. 243 CPC-VD prévoit que le juge apprécie librement la valeur et la portée des expertises, mais s'il statue contrairement aux conclusions d'une expertise, il est tenu de donner dans son jugement les motifs de sa conviction. A contrario, lorsqu'il statue conformément aux conclusions d'une expertise, le juge n'a pas à motiver sa décision. L'art. 243 CPC-VD reprend ainsi le principe de la libre appréciation des preuves posé à l'art. 5 al. 3 CPC-VD à propos de l'expertise (JdT 2000 III 113 consid. 2b ; CREC 20 avril 2005/353). Le juge qui communique l'expertise fixe un délai aux parties pour déposer leurs observations en vue de provoquer un complément d'expertise ou une seconde expertise (art. 237 CPC-VD). Sans être lié par les réquisitions

des parties, le juge ordonne un complément d'expertise sur tels points qu'il indique à l'expert, lorsqu'il juge le rapport insuffisamment explicite ou incomplet (art. 238 CPC-VD). Il peut ordonner une seconde expertise (art. 239 CPC-VD). 4.2.2 Aux termes de l'art. 291 CPC-VD, avant et pendant les débats, le tribunal peut ordonner l'administration de preuves régulièrement offertes, que le juge instructeur avait refusé d'administrer et l'audition de témoins entendus hors procès ou en cours d'instruction. La décision ordonnant ou refusant un complément d'expertise ou une seconde expertise relève d'une ordonnance sur preuves complémentaire et non pas d'un jugement incident relatif à l'exécution ou au déroulement de la preuve ordonné qui ne peut pas faire l'objet d'un recours (JdT 2003 III 114 consid. 3 ; contra : Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 239 CPC-VD). L'ordonnance sur preuves complémentaires peut faire l'objet d'une contestation devant l'instance supérieure (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 291 CPC-VD). 4.2.3 Une expertise privée doit être considérée comme une simple allégation de la partie sans force probante particulière (cf. ATF 132 III 83 consid. 3.4 ; TF 4A\_294/2009 du 25 août 2009 consid. 5.2 et les références citées ; TF 4A\_58/2008 du 28 avril 2008 consid. 5.3) et qui n'a pas la même valeur qu'une expertise judiciaire (ATF 125 V 351 consid. 3c). 4.3 4.3.1 En l'espèce, l'appelante invoque, pour la première fois en procédure d'appel, une prétendue violation de son droit d'être entendue quant à la mise en œuvre d'une seconde expertise. On constate pourtant que, par courrier du 23 mars 2011, l'appelante s'est opposée à la nouvelle expertise requise par l'intimée. Après avoir été avisée de l'identité du nouvel expert désigné, l'appelante a encore fait savoir au Président, par courrier du 18 avril 2011, qu'elle s'y opposait et que la désignation de l'expert aurait dû faire l'objet d'un jugement incident au sens de l'art. 239 CPC-VD. Interpellée le 20 avril 2011 par le Président pour savoir si elle entendait former un recours ou un appel, l'appelante s'est limitée à indiquer, par courrier du 3 mai 2011, que le jugement incident ne pouvait faire l'objet d'un recours immédiat, relevant à cet égard que la désignation de l'expert pouvait être considérée comme un jugement incident sans motivation. Contrairement à ce que l'appelante prétend, la décision ordonnant une nouvelle expertise devait être considérée comme une ordonnance sur preuves complémentaire (art. 291 CPC-VD), susceptible de faire l'objet d'une voie de droit (cf. consid. 4.2.2, supra). Or, elle n'allègue ni ne démontre avoir fait usage de cette faculté. Par la suite, par courrier du 21 novembre 2011, l'appelante s'est du reste amplement déterminée sur le contenu de l'expertise K.\_\_\_\_\_ et a renoncé à requérir un complément d'expertise ou une nouvelle expertise. Dans ces circonstances, il ne saurait être question d'une violation du droit d'être entendu à ce stade de la procédure. 4.3.2 On constate au surplus que les premiers juges n'ont pas seulement relevé les déterminations convergentes des parties quant au caractère lacunaire de l'expertise [...], mais ont également précisé, conformément aux principes en la matière, qu'il n'existait pas de motif permettant de s'écarter de l'expertise K.\_\_\_\_\_, ce qui est suffisant. 4.3.3 Au demeurant, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'expertise [...] en tant que telle a bien été contestée par les deux parties. Si l'intimée l'a contestée de manière explicite en requérant une nouvelle expertise, ce point ressort notamment, pour l'appelante, de son courrier du 23 mars 2011 et de celui du 21 novembre 2011, dans lequel elle a notamment expressément requis l'audition de l'expert [...] sur ses réponses à l'allégué n° 26 (cf. art. 240 CPC-VD). L'expert en question a été entendu en audience de jugement, conformément à la requête de la défenderesse. Cela n'empêchait toutefois pas le Tribunal de se fonder, au terme de l'administration des preuves et de leur appréciation, sur l'expertise K.\_\_\_\_\_, plus convaincante à ses yeux. Par ailleurs, dès lors que le bien-fondé des créances mentionnées dans le tableau reproduit à

l'allégué n° 108 a été analysé à la fois par l'expert K. \_\_\_\_\_ et par le Tribunal, les critiques de l'appelante au sujet de l'absence de prise en compte de l'allégué n° 108 tombent à faux. Enfin, la critique de l'appelante sur l'appréciation des preuves opérée par le Tribunal, qui avait selon elle évincé indûment les autres expertises, se révèle également mal fondée, dès lors que l'expert K. \_\_\_\_\_ a clairement répondu aux questions qui lui étaient posées et qu'il a même intégré dans son rapport, à tout le moins à certains égards, tant le constat d'urgence réalisé par [...] que le rapport d'expertise privée de R. \_\_\_\_\_, étant précisé que ce dernier doit être considéré comme une simple allégation, sans force probante particulière.

4.3.4 En d'autres termes, le Président a considéré que la mise en œuvre d'une deuxième expertise se justifiait au regard des critiques adressées par chacune des parties à l'encontre de l'expertise [...], laquelle n'emportait – implicitement – pas non plus sa conviction. Le Tribunal ne pouvait ainsi s'écarter de l'expertise que s'il disposait de motifs pertinents pour le faire, sous réserve des questions de droit et d'appréciation juridique pour lesquelles il gardait toute latitude. Les premiers juges étaient dès lors fondés à reprendre les conclusions claires de l'expert K. \_\_\_\_\_ qui peut être suivi.

### **E. 5.1**

L'appelante conteste ensuite les montants qui ont été retenus par les premiers juges eu égard, d'une part, aux défauts de construction répertoriés à son allégué n° 108 et, d'autre part, aux dégâts causés par les infiltrations d'eau, à savoir en particulier les travaux de peinture rendus prétendument nécessaires par ces infiltrations. Les griefs de l'appelante seront repris dans l'ordre exposé dans son mémoire d'appel.

#### **E. 5.2.1**

L'appelante prétend en premier lieu à la prise en charge par l'intimée de montants de 3'287 fr. 75 (« Facture douche »), de 758 fr. 10 (« Facture installateur sanitaire ») et de 1'000 fr. (« Moins-value baignoire + pose »).

#### **E. 5.2.2**

Il n'y a pas lieu de s'écarter des explications convaincantes de l'expert K. \_\_\_\_\_, qui est d'avis que le fait d'avoir posé un bac de douche plutôt qu'une douche avec un fond carrelé n'a pas d'influence sur la pose d'un vitrage de fermeture. De plus, pour l'expert, le descriptif – faisant partie intégrante du contrat – ne prévoyait pas de fermeture de la douche et les plans n'en font aucunement mention. Il a encore indiqué que, moyennant une adaptation mineure, d'un coût d'environ 200 fr., une paroi standard aurait pu être posée. Il a ainsi considéré que le montant de 3'287 fr. 75 (cf. allégué n° 108) pour la pose d'un vitrage de douche sur mesure ne saurait être mis à la charge de l'intimée. Sur le montant de 758 fr. 10 que fait valoir l'appelante sous le poste « Facture installateur sanitaire », l'expert a admis, à raison, un montant de 542 fr. 90 (cf. pièce n° 112), correspondant au montant facturé par l'installateur sanitaire pour le déplacement de l'alimentation électrique de la baignoire, installée initialement en tête de baignoire, ce qui constituait un danger pour les utilisateurs de la baignoire. A juste titre, il n'a en revanche pas admis le montant de 215 fr. 20, qui correspond à la pièce n° 113 et qui ne concerne pas la baignoire, mais les frais relatifs à l'installation de la colonne de douche fournie par les soins de l'appelante, ne correspondant pas au devis de base. S'agissant de la prétendue moins-value relative à la baignoire (cf. allégué n° 108), par 1'000 fr., l'expert a indiqué, de manière convaincante, après examen du décompte établi le 15 mai 2007 par l'entreprise sanitaire G. \_\_\_\_\_ SA et du devis de la société [...] signé par l'appelante le 22 mai 2007, que l'intimée avait bien tenu compte de la

différence de prix entre le choix de base et le choix définitif de l'appelante, de sorte qu'il avait déjà été tenu compte d'une moins-value sur la baignoire fournie par l'intimée.

#### **E. 5.3.1**

L'appelante prétend à la prise en charge par l'intimée d'un montant de 1'240 fr. 35, correspondant à des factures de la H. \_\_\_\_\_ SA (« Facture électricité »).

#### **E. 5.3.2**

L'expert a admis la facture portant sur 1'020 fr. 40, mais a refusé celle portant sur 219 fr. 95, dès lors que cette facture était liée à la requête de l'appelante tendant à l'installation d'une prise TV à un autre endroit que celui prévu dans les plans. Cette argumentation pertinente de l'expert ne saurait être remise en cause.

#### **E. 5.4**

Il n'y a pas lieu de remettre en cause le montant de 1'011 fr. 45 relatif à l'installation de tubes électriques (« Facture électricien pour pose tubes jardin »), qui a été admis par les premiers juges comme étant à la charge de l'intimée.

#### **E. 5.5.1**

Quant aux travaux de peinture réalisés à la suite des dégâts d'eau survenus dans l'appartement de l'appelante, celle-ci soutient qu'il y avait lieu de tenir compte non seulement de la première inondation ayant nécessité l'intervention de l'entreprise [...], à hauteur d'un montant de 1'076 fr., mais également des autres inondations, qui auraient nécessité des travaux de peinture réalisés par l'entreprise [...], par 5'503 fr. 70.

#### **E. 5.5.2**

S'agissant de la facture du 13 février 2009 de l'entreprise [...] portant sur un montant de 1'883 fr., l'expert a admis à ce titre un montant de 850 fr. pour la réparation des murs du hall à la suite du dégât d'eau ainsi qu'un montant de 150 fr. pour le remplacement d'un siphon défectueux, soit 1'000 fr. au total, montant auquel s'ajoute la TVA (7.6%), par 76 fr. (cf. ch. 32 ad let. g, supra), le solde de la facture ne devant selon l'expert pas être pris en compte. Il ressort encore du rapport d'expertise (cf. ch. 32 ad let. m, supra) que l'expert K. \_\_\_\_\_ a estimé à 1'000 fr. la remise en état des murs du « coin à manger » à la suite d'infiltrations d'eau qui avaient dégradé le crépis ainsi que la remise en état du mur mitoyen de la chambre à coucher sur lequel était apparue une fissure horizontale à quelque 20 cm sous la dalle du plafond. Les premiers juges ont dès lors tenu compte d'un montant total de 2'076 fr. pour les travaux de peinture.

#### **E. 5.5.3**

Dans son complément d'expertise du 18 février 2013, l'expert indique en substance que le montant de 1'000 fr. comptabilisé dans son rapport initial (cf. ch. 32 ad let. m, supra) correspond aux dégâts apparents lors de ses visites des 8 juin et 29 juillet 2011. Il résulte également du complément d'expertise qu'à la suite d'une nouvelle visite de l'appartement de l'appelante, effectuée le 8 février 2013, il avait été constaté que « les remontées d'eau par capillarité sous les meubles de la cuisine n'[avaient] pas évolué ». L'expert K. \_\_\_\_\_ se réfère également, dans son complément d'expertise, au constat d'urgence de [...] ainsi qu'à l'expertise R. \_\_\_\_\_ pour en conclure que les dégâts liés aux infiltrations d'eau n'avaient pas évolué depuis son rapport initial. On constate dès lors que l'expert, qui a examiné l'évolution des dégâts au fil des années, a tenu compte de manière adéquate des dégâts d'eau

intervenues en différentes périodes. En outre, le montant de 5'503 fr. 70 auquel prétend l'appelante ne ressort que d'un simple devis, établi du reste en date du 27 août 2013, soit après le complément d'expertise. Or, ce devis ne revêt pas de force probante qui l'emporterait sur l'expertise K. \_\_\_\_\_ et son complément. L'appelante ne saurait davantage fonder ses prétentions sur sa télécopie du 9 septembre 2008 adressée à la demanderesse et sur des photographies des dégâts qu'elle avait produites (cf. pièces 129a et 129b), dès lors que l'expert a déjà tenu compte de ces documents. Quant à la photographie reproduite en pièce n° 510, elle ne revêt pas une force probante suffisante. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de s'en tenir, s'agissant des travaux de peinture, aux montants de 1'076 fr. et 1'000 fr. admis par les premiers juges.

#### **E. 5.6.1**

L'appelante prétend, pour ce qui est des aménagements extérieurs, à un montant de 6'480 fr. pour la construction d'un mur de soutènement et à un montant de 2'840 fr. 60 pour des travaux de réengazonnement.

#### **E. 5.6.2**

S'agissant des coûts liés à la construction d'un mur de soutènement, l'expert K. \_\_\_\_\_ n'a pas admis la prise en compte d'un montant de 6'480 fr., dès lors que le muret a été réalisé à la demande et sous les ordres de l'appelante. Le témoignage d'E. \_\_\_\_\_, jardinier-paysagiste auprès de l'entreprise [...], corrobore ce point. Le fait que l'entreprise [...] ait prétendument amené l'appelante à faire construire ce muret n'est ni établi ni déterminant. Enfin, il n'y a pas de raison de s'écarter sur cette question de l'expertise K. \_\_\_\_\_ et de donner la préférence à l'expertise [...] simplement parce qu'elle serait plus favorable à l'appelante. Quant aux travaux de réengazonnement, même si l'expert K. \_\_\_\_\_ n'a pas pu constater l'état de la pelouse à l'occasion de ses visites, il y a lieu de se référer aux déclarations du témoin B.A. \_\_\_\_\_, paysagiste auprès de A.A. \_\_\_\_\_, qui a confirmé avoir reçu un montant de 1'840 fr. 60 de la défenderesse pour ses travaux de réengazonnement rendus nécessaires par l'état du terrain, ce point étant confirmé par le document faisant état de ce virement, produit au dossier (cf. pièce n° 145i). En définitive, il y a lieu de tenir compte d'un montant de 1'840 fr. 60 pour les travaux relatifs aux aménagements extérieurs.

#### **E. 5.7.1**

Se fondant sur le reçu qui lui a été transmis par N. \_\_\_\_\_, l'appelante prétend à un montant de 500 fr. pour les frais de raccordement de l'évier.

#### **E. 5.7.2**

Les premiers juges ont considéré que le montant de 100 fr. retenu par l'expert K. \_\_\_\_\_ pour les travaux de raccordement sur la porte de chambre et la tringle des stores était insuffisant, dès lors qu'il y avait également lieu de tenir compte des frais de déplacement de N. \_\_\_\_\_. Ils ont ainsi pris en compte, en équité, un montant de 250 fr., correspondant à la moitié du montant payé par l'appelante pour ces travaux. Ces considérations ne prêtent pas le flanc à la critique, de sorte qu'il y a lieu de retenir le montant de 250 fr. pour les frais liés au raccordement de l'évier.

#### **E. 5.8.1**

L'appelante soutient qu'il y aurait lieu de prendre en compte les honoraires d'avocat, par 3'443 fr. 20, dont elle a dû s'acquitter avant l'ouverture de la procédure.

### **E. 5.8.2**

Font partie du dommage dont il est possible de demander réparation à ce titre les frais d'avocat avant procès, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les dépens alloués en vertu du droit de procédure cantonal et que l'intervention de l'avocat ait été justifiée (ATF 117 II 101 consid. 5 ; ATF 126 III 388 consid. 10a), soit qu'elle ait été nécessaire et adéquate (TF 4A\_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2 ; ATF 131 II 121 consid. 2.1). Selon l'art. 91 CPC-VD, les dépens comprennent les frais et émoluments de l'office payés par la partie (let. a), les frais de vacation des parties (let. b) ainsi que les honoraires et déboursés de mandataire et d'avocat (let. c). Les dépens peuvent couvrir des opérations antérieures au procès, dans la mesure où elles étaient destinées à fixer la situation de fait ou de droit nécessaire à la rédaction de la demande (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 91 CPC-VD).

### **E. 5.8.3**

En l'espèce, les premiers juges ont refusé de tenir compte des frais susmentionnés, dès lors que la note d'honoraires du 26 avril 2010 fait mention d'opérations effectuées entre le 21 février 2007 (« 21.02.2007 ») et le 7 août 2009 (« 07.08.2009 »), alors que le litige divisant les parties n'avait pas commencé avant l'été 2007. En outre, pour les premiers juges, il ressortait du courriel adressé par l'appelante à l'intimée le 19 décembre 2007 qu'à tout le moins jusqu'à cette date, l'appelante n'avait pas eu recours aux services d'un conseil professionnel.

### **E. 5.8.4**

Il ressort des pièces produites que l'intimée avait consulté, à tout le moins depuis le 13 décembre 2007, un agent d'affaires breveté en vue de recouvrer les montants qu'elle estimait lui être dus par l'appelante, impartissant à cette dernière, par courrier du 13 décembre 2007, un délai au 30 décembre 2007 pour s'exécuter. C'est ainsi dans ce contexte que l'appelante a consulté un avocat pour la première fois dans le litige qui l'opposait à l'intimée. Avec l'appelante, il faut admettre que la date du « 21.02.2007 », ressortant de la note d'honoraires du 26 avril 2010 comme date du début de l'intervention de son conseil, résulte d'une faute de frappe. Il convient donc de retenir que l'appelante a selon toute vraisemblance consulté pour la première fois son conseil en date du 21 décembre 2007 (« 21.12.2007 »). Toutefois, il aurait appartenu à l'appelante de démontrer dans sa réponse du 6 mai 2010 que les honoraires de l'avocat faisaient partie du dommage, en tant qu'ils étaient justifiés, nécessaires et adéquats. Or, l'appelante s'est contentée de faire valoir l'existence de ces honoraires et de renvoyer à la note de son conseil, sans étayer son allégué et sans exposer en quoi consistait le caractère nécessaire et adéquat de la note d'honoraires, conformément aux exigences de la jurisprudence (cf. consid. 5.8.2, supra). Les prétentions de l'appelante tendant au remboursement de ses frais d'avocat doivent ainsi être rejetées, par substitution de motifs.

### **E. 5.9.1**

L'appelante estime qu'il conviendrait d'ajouter une réserve pour les dégâts futurs causés dans son appartement par les infiltrations d'eau.

### **E. 5.9.2**

Les premiers juges ont considéré qu'il y avait lieu de se fonder sur les observations de l'expert K. \_\_\_\_\_, selon lequel il n'était pas apparu de nouvelles venues d'eau dans

l'appartement de l'appelante, et qu'ainsi il ne se justifiait pas de prendre en compte une quelconque réserve à cet égard. On relève en outre que le complément d'expertise du 18 février 2013, réalisé après une visite de l'expert en date du 8 février 2013, confirme que les mesures entreprises pour pallier les venues d'eau ont été efficaces. Ces constatations ne sont pas susceptibles d'être mises en échec par les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires de la PPE [...] invoqués par l'appelante et faisant état de l'insuffisance des travaux effectués, qui datent des 14 juin et 27 septembre 2012 et qui sont donc antérieurs au complément d'expertise. Il n'y a donc pas lieu de donner suite à la requête tendant à l'allocation d'une réserve pour les infiltrations d'eau.

#### **E. 5.10.1**

L'appelante prétend encore à l'ajout d'une réserve pour le parquet.

#### **E. 5.10.2**

L'expert K. \_\_\_\_\_ a relevé à cet égard que la situation du parquet s'était stabilisée, que ce dernier ne présentait plus aucun gonflement et qu'il ne se justifiait dès lors pas de prévoir une réserve pour ce point. Il convient de suivre l'avis de l'expert sur ce point également.

#### **E. 5.11.1**

L'appelante demande le remboursement de l'avance de frais de 1'260 fr. qu'elle a dû effectuer dans le cadre de la procédure opposant la communauté des copropriétaires de la PPE [...] à l'intimée.

#### **E. 5.11.2**

Comme l'ont relevé les premiers juges, dès lors que l'avance de frais litigieuse concerne une procédure judiciaire indépendante à la présente cause, il n'appartient pas à la Cour de céans de statuer sur son remboursement.

#### **E. 5.12**

En application de l'art. 255a CPC-VD, on prendra enfin en compte, sans que cela soit contesté par les parties, les dépens, par 1'403 fr. 20, de la procédure de constat d'urgence qui s'est déroulée devant le Juge de paix du district de Nyon.

#### **E. 5.13**

En définitive, le montant que l'appelante peut valablement invoquer en compensation de l'acompte n° 6, par 30'986 fr., dû à l'intimée, s'élève à 8'144 fr. 55, calculé comme suit :  
Facture installateur sanitaire 542.90  
Facture SEIC 1'020.40  
Facture électricien pour pose de tubes 1'011.45  
Travaux de peinture I 1'076.00  
Travaux de peinture II 1'000.00  
Réengazonnement 1'840.60  
Raccordement évier 250.00  
Dépens – procédure de constat d'urgence 1'403.20  
Total 8'144.55  
Il s'ensuit que l'appelante doit payer un montant de 22'841 fr. 45 (30'986 fr. – 8'144 fr. 55) à l'intimée.

#### **E. 6.1**

L'appelante conteste également le montant de 9'653 fr. 48 retenu par les premiers juges à titre de plus-values. Elle se prévaut à cet égard du contrat d'entreprise générale, qui prévoit que le prix de l'ouvrage est forfaitaire (art. 3.1) et que toute modification du contrat d'entreprise doit faire l'objet d'un devis signé par le maître de l'ouvrage (art. 15.1). Elle expose que le montant des plus-values, arrêté à 15'424 fr. 72 selon le décompte qu'elle a signé le 22 mai 2007 (« devis n° 795-2A/05 »), devrait faire l'objet d'une déduction de 2'829

fr. 40, reconnue par l'expert K.\_\_\_\_\_, ainsi que d'une déduction de 9'501 fr. 62, correspondant aux frais relatifs à la loggia, qui ne pourrait selon elle à ce jour pas être utilisée compte tenu de sa défectuosité, ni réparée. Elle estime ainsi que le montant des plus-values devrait s'élever à 3'093 fr. 70, ce montant étant compensé avec l'acompte n° 6 dû à l'intimée. Pour l'appelante, faute de preuve apportée par l'intimée quant au caractère réparable de la loggia, la solution retenue par les premiers juges reviendrait à lui faire supporter le fardeau de la preuve, ce qui serait contraire à l'art. 8 CC.

### **E. 6.2**

Dans son rapport, l'expert K.\_\_\_\_\_ a retenu que la plus-value de 9'501 fr. 62, TVA comprise, demandée par l'intimée correspondait à la paroi de fermeture en accordéon de la loggia. Or, au jour de son expertise (16 août 2011), cette fermeture n'était pas fonctionnelle, car il était très difficile, voire impossible, de fermer la loggia et que, s'agissant de la porte d'accès à l'extérieur, elle n'était pas utilisable. Selon l'expert K.\_\_\_\_\_, une révision totale était indispensable, le montant de cette plus-value devant selon lui être laissé en suspens et payé lorsque tout serait remis en ordre. Après correction du décompte définitif non signé (« devis n° 795-2A/06 »), l'expert a abouti à un montant des plus-values arrêté à 14'404 fr. 20, dont il y avait lieu de déduire le montant relatif à la fermeture de la loggia, par 9'501 fr. 62, TVA comprise. Quant à l'expert [...], entendu lors de l'audience de jugement, il a estimé qu'il ne se justifiait pas de démolir complètement la loggia. Pour lui, cette construction pouvait être utilisée, moyennant quelques adaptations. Il a par ailleurs affirmé que, même si la manière d'avoir construit cette loggia relevait du « non-sens », elle était néanmoins réparable, qualifiant cette problématique « [d']erreur de conception ».

### **E. 6.3**

Les premiers juges ont retenu, après l'examen des avis des experts [...] et K.\_\_\_\_\_, que l'instruction n'avait pas permis d'établir le caractère réparable de la loggia, les avis des experts divergeant sur ce point. Aussi, devant cette incertitude, le Tribunal a estimé qu'il se justifiait de déduire ex aequo et bono un montant de 4'750 fr. 81, correspondant à la moitié de la plus-value liée à la loggia (9'501 fr. 62 / 2). Selon les premiers juges, compte tenu du montant exigé par l'intimée à titre de plus-values, ressortant du décompte définitif non signé (« devis n° 795-2A/06 ») et corrigé par l'expert K.\_\_\_\_\_ à une somme de 14'404 fr. 29 (17'233 fr. 69 [plus-values] – 2'829 fr. 40 [moins-values]), le montant total des plus-values dû à l'intimée devait finalement être arrêté à 9'653 fr. 50 (14'404 fr. 29 – 4'750 fr. 81).

### **E. 6.4**

Au vu des critiques des parties quant à l'expertise [...] (cf. consid.4, supra ), et par souci de cohérence, il y a lieu de se fonder sur l'expertise [...], qui est plus documentée et dont les explications sont précises, pour déterminer le montant des plus-values dues par l'appelante. C'est donc à bon droit que le Tribunal a pris en compte les corrections effectuées par l'expert [...] sur le décompte définitif des plus-values (« devis n° 795-2A/06 »), même si ce dernier n'était pas signé par l'appelante. Le Tribunal aurait cependant également dû se fonder sur les conclusions de l'expert K.\_\_\_\_\_ au moment de déterminer le bien-fondé de la plus-value liée à la loggia. A cet égard, l'expert a relevé de manière convaincante que la loggia avait besoin d'une révision totale, que sa fermeture était inutilisable et qu'en l'état, les plus-values demandées à ce titre n'étaient pas fondées, à défaut de réparation effectuée par l'intimée. Or, celle-ci n'a pas établi que la loggia aurait été réparée dans l'intervalle et qu'elle serait aujourd'hui fonctionnelle, ce qu'il lui appartenait de faire pour prétendre au

paiement de sa plus-value. Il s'ensuit que la plus-value liée à la loggia, par 9'501 fr. 62, doit être déduite du montant des plus-values reconnues comme fondées par l'expert [...], par 14'404 fr. 29, de sorte l'appelante doit payer à l'intimée un montant de 4'902 fr. 67 (14'404 fr. 29 – 9'501 fr. 62), arrondi à 4'902 fr. 65, pour les plus-values réalisées sur son appartement.

### **E. 7.1**

L'appelante soutient que les intérêts moratoires relatifs à l'acompte n° 6 ne sauraient être calculés à compter du 9 novembre 2007, dès lors qu'à défaut de référence à des intérêts, le courrier de l'intimée du 26 octobre 2007 ne constituerait pas à proprement parler une mise en demeure. A cela s'ajoute, selon l'appelante, que ce courrier porterait sur le dernier acompte réclamé (acompte n° 6), lequel engloberait les aménagements extérieurs qui n'étaient pas réalisés en novembre 2007. Selon l'appelante, le solde du prix de l'ouvrage, non terminé et affecté de nombreux défauts, ne porterait pas intérêts dès la livraison lorsque celle-ci ne serait pas conforme aux conditions prévues par le contrat. Par ailleurs, s'agissant de la créance relative aux plus-values, l'appelante prétend que les intérêts moratoires ne devraient pas courir avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### **E. 7.2**

Selon l'art. 102 al. 1 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier. Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (art. 102 al. 2 CO). La date de la réception de la déclaration de volonté est déterminante (ATF 130 V 414). Il suffit que le créancier manifeste clairement de quelque manière – par écrit, verbalement ou par actes concludants – sa volonté de recevoir la prestation promise, sans indiquer les conséquences de la demeure (ATF 41 II 245 ; ATF 129 III 535). Si la prestation est pécuniaire, elle doit en principe être chiffrée, mais des exceptions sont admises (ATF 129 III 535). Aux termes de l'art. 104 al. 1 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel.

### **E. 7.3**

En l'espèce, par courrier du 26 octobre 2007, l'intimée a demandé à l'appelante de lui verser dans un délai de dix jours les acomptes n° 5 et 6 ainsi que le montant dû pour les plus-values. Le montant de l'acompte n° 6, objet de la conclusion I de la demande du 4 février 2010, était déterminé par l'art. 5 du contrat d'entreprise générale et dû « à la fin des aménagements extérieurs ». Comme déjà relevé plus haut (cf. consid. 3.3.4 et les références citées, supra), l'envoi du 26 octobre 2007, qui faisait suite à une première facture du 22 mai 2007, vaut communication de l'achèvement des travaux par actes concludants et avis de livraison de l'ouvrage. Dès lors que l'acompte était exigible au regard du contrat conclu entre les parties, que l'intimée considérait alors les travaux comme terminés et qu'elle a clairement émis la volonté d'être payée pour ses travaux, cet envoi doit être considéré comme une interpellation valable au regard de l'art. 102 al. 1 CO. On constate en outre que, dans son courrier du 29 octobre 2007 à l'intimée, l'appelante faisait référence au « rappel de paiement » qu'elle venait de recevoir. Le courrier du 26 octobre 2007 a donc été réceptionné par l'appelante au plus tard le 29 octobre 2007. Le délai de dix jours pour procéder au paiement des acomptes arrivait ainsi à échéance le 8 novembre 2007, de sorte que

l'appelante s'est trouvée en demeure de payer dès le 9 novembre 2007. Les intérêts moratoires, à 5% l'an, sont en conséquence dus dès cette date. En revanche, la date du 9 novembre 2007 ne peut pas être retenue pour la créance liée au paiement des plus-values, dès lors que le décompte définitif, sur lequel l'intimée fonde ses prétentions, n'est ni daté ni signé. Il s'ensuit que les intérêts moratoires ne doivent courir que dès le 4 février 2010, date du dépôt de la demande.

### **E. 8.1**

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé au chiffre III de son dispositif en ce sens que la défenderesse doit payer à la demanderesse la somme de 4'902 fr. 65, avec intérêts à 5% l'an dès le 4 février 2010. Le jugement sera confirmé pour le surplus.

### **E. 8.2**

L'art. 92 al. 1 CPC-VD prévoit que les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD). Lorsqu'une des parties a abusivement prolongé ou compliqué le procès, elle peut être condamnée à une partie des dépens, même en cas de gain du procès (art. 92 al. 3 CPC-VD). En l'espèce, la demanderesse a obtenu gain de cause sur le principe de ses prétentions. Elle n'a en revanche obtenu que partiellement gain de cause s'agissant de la quotité de ses prétentions et des montants invoqués en compensation par la défenderesse. Il s'ensuit que l'octroi, par les premiers juges, de dépens réduits à la demanderesse n'est pas critiquable. En effet, la compensation des dépens ne s'imposait pas, pas plus que l'allocation d'une indemnité équitable, dès lors qu'on ne saurait discerner un comportement abusif de la demanderesse et que la longueur de la procédure est imputable aux deux parties.

### **E. 8.3**

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 828 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, à raison de sept huitièmes, par 725 fr., et de l'intimée, à raison d'un huitième, par 103 fr. (art. 106 al. 1 à 3 CPC). L'intimée a par ailleurs droit, après compensation, à des dépens de 1'500 fr., calculés sur la base de pleins dépens de 2'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC). Il s'ensuit que l'appelante versera à l'intimée un montant de 1'397 fr., à titre de restitution partielle de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

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