

# VD\_FINDINFO HC / 2021 / 238 vom 27. April 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-04-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2021\\_\\_\\_238](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___238)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 238 du 27 avril 2021

IT: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 238 del 27 aprile 2021

## Regeste

CONSTATATION DES FAITS, AVIS DES DÉFAUTS, CONTRAT D'ENTREPRISE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, DROIT À LA RÉFECTION DE L'OUVRAGE, DOMMAGES-INTÉRÊTS, EXCEPTION D'INEXÉCUTION, DEGRÉ DE LA PREUVE | 107 al. 2 CO, 368 al. 1 CO, 368 al. 2 CO, 82 CO

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance, 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. 1 let. a et al.

### E. 1.2

En l'espèce, interjeté en temps utile, dans les formes prescrites et auprès de l'autorité compétente par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée en temps utile (cf. art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. Il en est de même de la réplique spontanée, déposée dans le délai de dix jours admis par la jurisprudence (cf. ATF 138 I 484 consid. 2, rés. in JdT 2014 I 32 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3, rés. in JdT 2013 I 162 ; TF 1B\_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1). En revanche, la duplique, déposée au-delà du délai de dix jours après la communication de l'écriture qui l'a suscitée, ne sera pas prise en considération.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2 e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### E. 2.3

et 2.4 ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e éd., Genève 2016, nn. 3891 ss, pp. 536 ss). L'art. 107 al. 1 CO, applicable aux contrats bilatéraux, prévoit que le créancier fixe,

ou fasse fixer par l'autorité compétente, un délai convenable pour s'exécuter, cette fixation de délai n'étant pas nécessaire notamment lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet, savoir lorsqu'il apparaît d'emblée que le débiteur ne s'exécutera pas, soit parce qu'il s'y refuse soit parce qu'il en est incapable dans un délai convenable (art. 108 ch. 1 CO ; ATF 136 III 273 consid. 2.3 ; TF 4C.34/2005 du 18 août 2005 consid. 4.2.2). D'après l'art. 107 al. 2 CO, si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration du délai prévu par l'art. 107 al. 1 CO, le créancier peut persister à demander la prestation due, ainsi que des dommages-intérêts pour cause de retard (première hypothèse) ; il peut cependant, s'il en fait la déclaration immédiate, renoncer à exercer ce droit et réclamer des dommages-intérêts (positifs) pour cause d'inexécution (deuxième hypothèse) ; il peut aussi se départir du contrat (troisième hypothèse), ce qui revient à supprimer le rapport juridique avec effet rétroactif. Transposé dans le cadre de la garantie des défauts de l'art. 368 CO, l'art. 107 al. 2 CO signifie que, si le maître choisit la résolution (troisième hypothèse), l'exercice de son droit formateur est annihilé avec effet rétroactif et la jurisprudence admet qu'il se retrouve placé dans la situation qui était la sienne avant l'exercice du droit formateur, de sorte qu'il peut à nouveau opter entre les voies ouvertes par l'art. 368 CO et résilier le contrat d'entreprise ou demander une diminution du prix. Le maître peut aussi (c'est la première hypothèse de l'art. 107 al. 2 CO) continuer à solliciter de l'entrepreneur la réparation de l'ouvrage. Si ce dernier s'y refuse, il est en droit de demander l'exécution des travaux par un tiers aux frais de l'entrepreneur, celui-ci devant, le cas échéant, procéder à l'avance des frais. Il est également admis par la jurisprudence que le maître de l'ouvrage peut faire exécuter les travaux par un tiers, sans autorisation préalable du juge. Le maître peut également renoncer à son droit à une réparation de la part de l'entrepreneur et exiger des dommages-intérêts positifs pour inexécution de son obligation de faire (deuxième hypothèse de l'art. 107 al. 2 CO). Il faut alors fixer des dommages-intérêts compensatoires correspondant à la contre-valeur de la prestation gratuite que l'entrepreneur aurait dû fournir en exécutant son obligation de réparer l'ouvrage (ATF 136 III 273 consid. 2.4 et les réf. citées). En sus des droits spécifiques à la garantie, s'ajoute une créance en dommages-intérêts si le maître subit un dommage (art. 368 al. 1 et 2 in fine CO) ; celui-ci doit trouver sa source dans le défaut de l'ouvrage, mais se développer en dehors de ce dernier. Une faute de l'entrepreneur est alors requise. Sachant qu'elle est présumée conformément à l'art. 97 al. 1 CO, il appartient à l'entrepreneur de se disculper (cf. TF 4A\_594/2017 du 13 novembre 2018 consid. 4.2 et les réf. citées). Cette action, qui n'est qu'une forme particulière de l'action contractuelle en dommages-intérêts (art. 97 ss CO), présuppose notamment que le maître de l'ouvrage établisse qu'il a subi un dommage et que ce dommage soit en lien de causalité naturelle et adéquate avec le défaut de l'ouvrage (TF 4A\_182/2007 du 28 septembre 2007 consid. 4.1.2 et la réf. citée). Lorsque l'exécution défectueuse d'une construction est imputable à plusieurs responsables, ceux-ci répondent du dommage envers le maître en vertu des règles de la solidarité imparfaite (ATF 130 III 362 consid. 5.2 ; ATF 119 II 127 consid. 4b et les réf. citées, JdT 1994 I 298). Toutefois, la solidarité implique une responsabilité préalable : celui qui ne répond pas d'un dommage ne saurait en répondre solidairement (ATF 130 III 362 consid. 5.2 et les réf. citées). Ainsi, si quelqu'un ne répond pas du tout d'un dommage ou ne répond que d'une partie de celui-ci, parce que son comportement n'est pas en relation de causalité avec l'intégralité du dommage survenu, il n'a pas à répondre comme débiteur solidaire à côté d'autres responsables pour davantage que ce à quoi il est tenu en vertu de sa propre responsabilité (ATF 127 III 257 consid. 5a et les réf. citées, rés. in JdT 2002 I 249 ; TF

4A\_182/2007 du 28 septembre 2007 consid. 4.3.2).

### **E. 3**

Y. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) invoque une constatation inexacte des faits, et présente préalablement des allégués comportant des éléments qui feraient défaut dans le jugement attaqué. Les précisions qu'il entend apporter concernent la teneur du rapport d'expertise – ordonnée par le premier juge sur proposition des parties à l'appui de leurs allégations – ou de son complément, ainsi que celle du contrat d'entreprise liant les parties – dont l'appelant avait allégué le contenu intégral en première instance (all. 40, admis par Z. \_\_\_\_\_ [ci-après : l'intimée]). Aussi, il n'y a pas de défaut d'allégation des faits, comme le soutient à tort l'intimée. Les faits ont dès lors été précisés ci-dessus (lettre C supra), dans la mesure utile. Pour le surplus, dans la mesure où le grief concerne l'appréciation des preuves, il sera examiné dans les considérants qui suivent.

#### **E. 4.1**

Avant de traiter les griefs contenus dans l'appel, on examinera la problématique de l'avis des défauts, soulevée uniquement par l'intimée dans sa réponse. A cet égard, celle-ci soutient que l'appelant n'aurait procédé à aucun avis des défauts immédiat, de sorte qu'il serait déchu de tous droits de garantie.

#### **E. 4.2**

Le CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) prévoit qu'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 (art. 367 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les signaler aussitôt qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO). La loi institue une fiction d'acceptation tacite de l'ouvrage lorsque le maître ne donne pas l'avis des défauts aussitôt qu'il a connaissance de ceux-ci. L'entrepreneur est libéré de toute responsabilité en relation avec les défauts qui ont été annoncés tardivement (cf. art. 370 al. 1 CO) ; parallèlement, les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont frappés de péremption (TF 4A\_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 6.1.1 ; TF 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.1 ; TF 4A\_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2). Selon les ATF 107 II 50 consid. 2a et 118 II 142 consid. 3a, le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) qui émet des prétentions en garantie doit prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile, mais il incombe à l'entrepreneur (ou au vendeur) d'alléguer la tardiveté de l'avis des défauts. Le juge doit d'autant moins vérifier d'office la ponctualité de l'avis des défauts que ce point dépend fortement des circonstances d'espèce et des pratiques commerciales. Cette jurisprudence implique une séparation des fardeaux de l'allégation et de la preuve. Après avoir, dans un premier temps, exprimé des doutes sur cette « séparation inusuelle » des fardeaux de l'allégation (objectif) et de la preuve, tout en laissant la question en suspens, le Tribunal fédéral a finalement maintenu sa jurisprudence publiée aux ATF 107 II 50 et 118 II 142 dans plusieurs arrêts (cf. notamment TF 4A\_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 6.1.2 ; TF 4A\_388/2017 du 22 février 2018 consid. 5.1 ; TF 4A\_405/2017 du 30 novembre 2017 consid. 3.3 et les arrêts cités ; TF 4A\_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 4). L'entrepreneur (ou le vendeur) supporte donc le fardeau de l'allégation objective de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de - l'ouvrage (ou l'acheteur) supporte le fardeau de la preuve de l'un ou l'autre de ces faits.

#### **E. 4.3**

Le premier juge a relevé que ce n'était qu'en plaidoirie que l'intimée avait soutenu que l'appelant n'avait pas donné immédiatement d'avis des défauts, que le contenu d'un éventuel avis n'était pas connu, que les constats successifs et les rapports d'interventions des entreprises après la livraison des travaux ne constituaient pas des avis des défauts et, enfin, qu'après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire et sa prise de connaissance par l'appelant, celui-ci n'avait toujours pas donné l'avis des défauts. Le premier juge a considéré que l'intimée perdait toutefois de vue que, s'il appartenait au maître de l'ouvrage d'établir qu'il avait donné un avis correctement et à temps, on devait attendre de l'entrepreneur qui prétendait que cette condition n'était pas remplie qu'il l'allègue en procédure, ce que l'intimée n'avait pas fait. En l'absence de toute allégation au sujet de l'avis des défauts, l'intimée ne pouvait pas se prévaloir de l'absence d'un avis des défauts donné par l'appelant en temps utile ou encore du contenu d'un tel avis.

#### **E. 4.4**

L'intimée s'est contentée, en première instance, de contester l'allégué 46 de l'appelant (réd. : « Il s'en est immédiatement plaint auprès de Z. \_\_\_\_\_, par courriel du 15 janvier 2010 »), sans alléguer à son tour, comme cela lui incombait pourtant de le faire, que l'avis des défauts du 15 janvier 2010 était tardif et qu'elle considérait que l'ouvrage avait été valablement accepté. Les considérations du jugement, fondées sur la jurisprudence applicable en la matière, doivent ainsi être confirmées. L'intimée soutient dans sa réponse que l'appelant n'aurait pas produit le courriel du 15 janvier 2010 qui attesterait de l'avis des défauts. Cela est exact, avec cette réserve que l'appelant a produit les photographies qu'il avait prises et jointes à ce courriel pour attester des dégâts à l'expert, alors que celui-ci effectuait son complément d'expertise (annexe 2 au rapport d'expertise complémentaire du 9 mai 2018). L'absence de ce courriel au dossier n'est quoi qu'il en soit pas déterminante, au vu des circonstances de l'espèce. En effet, selon le jugement – qui n'est pas contesté par les parties sur ce point –, le 19 janvier 2010, trois collaborateurs de l'intimée et un représentant de la société C. \_\_\_\_\_ GmbH se sont rendus sur place pour constater un problème d'humidité annoncé par l'appelant, corroborant ainsi l'allégué de ce dernier au sujet de l'avis des défauts. Cela est également attesté par le courrier de l'intimée du 26 janvier 2010, qui figure dans l'état de fait du jugement et qui n'est pas contesté par les parties. Ce courrier, intitulé « Votre réclamation adressée par e-mail le 15.01.2010 concernant les dégâts liés à l'humidité dans votre cave », atteste que l'avis des défauts a été donné en temps utile. En outre, il porte notamment sur les dégâts constatés dans la cave. Dans sa réponse à l'appel, l'intimée admet d'ailleurs avoir écrit à cette date à l'appelant pour lui faire part de son appréciation circonstanciée de la situation, concluant à son absence de responsabilité. Partant, un avis des défauts a bel et bien été donné par l'appelant le 15 janvier 2010. Au demeurant, contrairement à ce que laisse entendre l'intimée dans sa réponse, l'avis des défauts n'avait pas à être réitéré à chaque intervention d'une entreprise au sujet des défauts liés à l'humidité, ni à réception des expertises judiciaires (cf. Gauch, *Le contrat d'entreprise, adaptation française* par Benoît Carron, Zurich 1999, n. 2139 p. 582).

#### **E. 5.1**

L'appelant réclame à l'intimée des dommages-intérêts compensatoires découlant de l'art. 107 al. 2 CO, en raison de l'inexécution, par cette dernière, de la réparation de l'ouvrage, ainsi que des dommages-intérêts négatifs supplémentaires découlant de l'art. 368 al. 1 et 2 CO (factures des entreprises E. \_\_\_\_\_ Sàrl, N. \_\_\_\_\_ SARL, U. \_\_\_\_\_ S.A. et frais de conseil hors procédure). L'intimée conteste le droit de l'appelant à obtenir une

condamnation en paiement, dès lors que celui-ci aurait choisi d'exercer un droit à la suppression d'un prétendu défaut. Elle s'appuie sur le courrier de l'appelant du 15 septembre 2011, dans lequel ce dernier avait sollicité de sa part qu'elle effectue sans délai les travaux de réfection de la douche afin que cessent les infiltrations d'eau au sous-sol. Par ailleurs, les prétendus défauts ayant été éliminés, l'appelant ne saurait se prévaloir d'un droit découlant de l'art. 107 al. 2 CO, cela d'autant plus que l'intéressé n'aurait pas fixé de délai de grâce, ni formulé de déclaration immédiate après son expiration (art. 107 al. 1 CO).

### **E. 5.2.1**

Dans le contrat d'entreprise, l'exécution de l'ouvrage constitue la prestation caractéristique, ce qui peut se traduire par transformer une chose existante, l'améliorer, la rénover ou lui conférer des propriétés nouvelles (ATF 130 III 458 consid. 4). Le résultat doit être objectivement mesurable et pouvoir être garanti ; il dépend donc du travail de l'entrepreneur, et non pas de facteurs sur lesquels celui-ci n'a aucune prise. La garantie présuppose un défaut de l'ouvrage, soit l'absence d'une qualité convenue par les parties ou à laquelle le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi ; le maître dispose alors de trois droits formateurs alternatifs consistant, le premier, à résoudre le contrat (art. 368 al. 1 in initio CO), le deuxième, à requérir une diminution du prix (art. 368 al. 2 CO) et le troisième, à exiger la réfection de l'ouvrage (art. 368 al. 2 CO). La faute de l'entrepreneur n'est en aucun cas nécessaire. S'il demande la réfection de l'ouvrage et obtient satisfaction, le maître ne saurait exercer l'action rédhitoire ou minutoire. Il ne peut pas, en lieu et place des droits alternatifs qui lui sont octroyés par l'art. 368 CO, soutenir qu'il y a mauvaise exécution du contrat et se prévaloir des art. 97 ss CO (ATF 136 III 273 consid. 2.2 et les réf. citées). Le choix parmi les droits à la garantie peut renaître, lorsque le maître a choisi la réfection de l'ouvrage et que l'entrepreneur est en demeure d'effectuer les réparations, que la réparation s'avère impossible ou si l'entrepreneur livre un ouvrage qui reste défectueux en dépit des travaux de réfection effectués (ATF 136 III 273 consid.).

### **E. 5.2.2**

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 128 V 224 consid. 2b ; ATF 127 III 199 consid. 3a, JdT 2001 I 248 ; ATF 123 III 16 consid. 2b, JdT 1999 I 99 ; ATF 111 II 463 consid. 3, JdT 1986 I 233). Il incombe au débiteur de soulever l'exception d'inexécution (ATF 127 III 199 consid. 3a ; ATF 123 III 16 consid. 2b ; ATF 111 II 463 consid. 3 ; ATF 79 II 277 consid. 2 ; ATF 76 II 298 consid. 3). En cas de livraison défectueuse de l'ouvrage, le maître, qui a opté pour la réfection, peut soulever ladite exception en vue d'obtenir la réparation de l'ouvrage et retenir la rémunération due à l'entrepreneur jusqu'à ce que celui-ci ait éliminé le défaut (ATF 94 II 161 consid. 2c ; ATF 89 II 232 consid. 4a ; TF 4D\_3/2019 du 1 er avril 2019 consid. 2.2 et les réf. citées ; TF 4A\_306/2008 du 9 septembre 2008 consid. 4.1.3).

### **E. 5.2.3**

Les dépens couvrent même des opérations antérieures au procès dans la mesure où elles étaient destinées à préparer celui-ci, notamment en fixant la situation de fait et de droit nécessaire à la rédaction des écritures et à la recherche d'un éventuel accord hors procès. Les autres frais juridiques antérieurs au procès, y compris des dépenses d'avocat liées à un désaccord sur un contrat ou aux démarches en vue de la réparation d'un préjudice, peuvent

selon les circonstances constituer un élément du dommage à réparer selon le droit matériel. Le fardeau de la preuve de la nature des dépenses juridiques invoquées à titre d'élément du dommage matériel incombe à celui qui les réclame à ce titre (Tappy, CR CPC, op. cit., n. 38 ad art. 95 CPC). Selon le Tribunal fédéral, celui-ci doit indiquer les circonstances qui justifient de considérer ces dépenses comme un élément du dommage ; un simple renvoi à une note d'honoraires ne suffit pas, la concrétisation et l'explication de celle-ci étant indispensable (TF 4A\_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2). Selon la jurisprudence fédérale, les honoraires d'avocat antérieurs au procès peuvent constituer – sous l'angle de la responsabilité civile – un élément du dommage, mais seulement lorsqu'ils sont justifiés, nécessaires, adéquats et qu'ils servent à faire valoir la prétention en dommage, et uniquement dans la mesure où ils ne sont pas couverts par les dépens (ATF 131 II 121 consid. 2.1 ; ATF 117 II 394 consid. 3a, JdT 1992 I 550 ; ATF 117 II 101 consid. 5, JdT 1991 I 712 ; TF 4A\_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A\_127/2011 du 12 juillet 2011 consid. 12.4 ; CACI 21 mai 2019/304 consid. 8 et TF 4A\_394/2019 du 12 juillet 2019, concernant l'arrêt CACI précité).

#### **E. 5.2.4**

Lorsqu'une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée (« état de nécessité en matière de preuve »), le degré de preuve requis se limite à la vraisemblance prépondérante. Tel est le cas par exemple lorsqu'il s'agit d'établir l'existence d'un lien de causalité naturelle, respectivement hypothétique (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 et les arrêts cités ; ATF 133 III 81 consid. 4.2.2). Il y a violation du droit fédéral si le juge impose à la partie chargée de la preuve d'établir les faits avec certitude alors que le degré de preuve requis est la vraisemblance prépondérante (ATF 133 III 81 consid. 4.2.3 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 2.2.1 en matière de contrat d'entreprise).

#### **E. 5.3**

Dans son courrier du 15 septembre 2011, l'appelant a mis en demeure l'intimée d'effectuer les travaux de réfection afin que cessent les infiltrations constatées. L'intimée, qui avait indiqué par courriel du 6 octobre 2011 mandater l'entreprise C.\_\_\_\_\_ GmbH en vue de vérifier si l'infiltration d'eau dans le sous-sol était due aux conduites qu'elle avait mises en place, n'a pas répondu aux courriels de l'appelant relatifs à l'absence de mise en œuvre de cette entreprise. Ce n'est que par une déclaration écrite du 14 septembre 2013 que le propriétaire de C.\_\_\_\_\_ GmbH s'est référé à une inspection locale et à un examen des conduites d'eau en 2011, respectivement 2012. Le 2 septembre 2014, l'intimée a examiné le sous-sol de la maison de l'appelant avec l'accord de ce dernier et a exprimé le souhait de mettre en œuvre le bureau [...] SA, à [...], pour une expertise visant à vérifier si les problèmes d'humidité étaient liés aux conduites posées par elle. Cette expertise n'a toutefois jamais été menée à bien. Dans ces conditions, le grief tiré par l'intimée dans sa réponse de l'application de l'art. 107 CO doit être rejeté, aucun travail de remise en état du sous-sol n'ayant encore été effectué. Par ailleurs, on ne saurait reprocher à l'appelant d'avoir mandaté des entreprises tierces pour procéder à des investigations, voire à des réparations nécessaires (interventions d'E.\_\_\_\_\_ Sàrl, N.\_\_\_\_\_ SARL et U.\_\_\_\_\_ S.A.), l'expertise judiciaire ayant du reste relevé que ces démarches étaient adéquates et appropriées.

#### **E. 5.4**

Il convient à présent d'examiner la responsabilité de l'intimée, invoquée par l'appelant, à la lumière de l'expertise judiciaire et de son complément.

#### **E. 5.4.1**

Dans son rapport principal, l'expert retient en conclusion trois hypothèses concernant les causes de présence d'eau résiduelle dans les chapes et l'isolation du sous-sol, à savoir :

1) Accident et présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés. 2) Défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du télé-réseau. 3) Dysfonctionnement du clapet anti-refoulement. Selon l'expert, ces trois possibilités ont pu jouer un rôle concomitant dans la présence de l'eau résiduelle, sans que l'on puisse déterminer laquelle a été prépondérante. Dans son rapport complémentaire, l'expert a déclaré qu'« [i]l est impossible de déterminer objectivement l'impact respectif de chacune des causes sur les dégâts constatés au sous-sol de la villa. Tout au plus peut-on relever que l'accident et la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux (...) et le dysfonctionnement du clapet anti-refoulement (...) sont deux événements qui préexistaient déjà lors de l'apparition du défaut d'étanchéité de l'introduction électrique signalé le 15 janvier 2010. A ce titre, on peut considérer que les deux premières causes des infiltrations étaient à elles seules suffisantes pour provoquer les dégâts qui ont été constatés ». Alors que le premier juge a considéré que les deux premières causes citées à la fin du rapport complémentaire correspondaient aux deux premières causes du rapport principal – soit l'accident et la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés, et le défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du télé-réseau –, l'appelant déduit du contexte du rapport complémentaire que les deux premières causes correspondraient à la première et à la troisième cause du rapport principal (accident et présence d'eau durant le chantier ; dysfonctionnement du clapet anti-refoulement). Si les expertises (principale et complémentaire) prêtent quelque peu à confusion à cet égard, on constate qu'en remplaçant les conclusions de ces expertises dans le contexte des développements effectués et des explications fournies par l'expert, on aboutit à la même compréhension que celle de l'appelant, qui s'écarte toutefois de celle du jugement.

#### **E. 5.4.2**

Dans le cadre de prétentions découlant du droit à la réfection de l'ouvrage, la faute de l'entrepreneur n'est pas déterminante, mais bien la qualité convenue par les parties ou à laquelle le maître de l'ouvrage pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi. L'appelant admet que l'intimée ne devait pas réaliser les travaux de raccordements d'électricité et du télé-réseau, tout en se référant au rapport d'expertise pour en déduire qu'il était incertain de savoir à qui incombait la création de la chambre des introductions électriques. L'expert a retenu à cet égard que selon les pièces produites, il avait été convenu que les percements et les étanchéités pour les conduites – notamment d'électricité, du téléphone et du télé-réseau – devaient être réalisés par les services compétents. Il a constaté que s'agissant de l'électricité, du téléphone et du télé-réseau, cela n'avait pas été réalisé à satisfaction, ce qui avait provoqué les venues d'eau signalées le 15 janvier 2010. La chambre d'introduction pour les raccordements électriques n'avait pas été exécutée correctement, en ce sens qu'elle n'était pas raccordée aux drainages et qu'elle pouvait se mettre en charge et déverser de l'eau vers le sous-sol de la villa au travers des conduits d'installation. Selon l'expert, on ignorait qui avait réalisé cette chambre et qui avait effectué les percements au travers du mur du sous-sol, travaux relevant de la maçonnerie. L'expert a déclaré n'avoir pas pu établir qui était le responsable de ces malfaçons et par conséquent n'a

pas pu mettre totalement hors de cause l'intimée au sujet des défauts d'étanchéité de l'introduction de l'électricité. Il a en outre retenu qu'il était impossible d'estimer la quantité d'eau qui avait pénétré par ces introductions défectueuses dans le local technique et inondé le sol en janvier 2010. Cependant, les dégâts signalés à cette période dans l'ensemble du sous-sol étaient consécutifs à d'importantes infiltrations d'eau dans et sous les chapes qui dataient déjà de plusieurs semaines au vu des remontées d'humidité dans les murs, soit bien avant le défaut signalé sur les introductions d'électricité et de télé-réseau. Selon l'expert, le défaut d'étanchéité avait peut-être participé à augmenter quelque peu la quantité d'eau vraisemblablement préexistante dans les chapes et l'isolation du sol. Dans ces conditions, il n'apparaît pas que l'appelant puisse prétendre à une réduction du prix de l'ouvrage en lien avec la problématique du défaut d'étanchéité des introducteurs de l'électricité et du télé-réseau. En effet, il est établi que les parties avaient convenu que les travaux concernant l'électricité et le télé-réseau ne devaient pas être réalisés par l'intimée, de sorte que l'appelant ne pouvait pas s'attendre de bonne foi à une qualité convenue avec l'intimée à cet égard. Pour le surplus, l'intervention de l'intimée – voire de sa sous-traitante allemande X.\_\_\_\_\_, qui s'est occupée des murs extérieurs du sous-sol – n'a pas pu être établie et ne saurait être retenue même au degré de la vraisemblance prépondérante. En effet, hormis les déclarations de l'employé [...] de l'entreprise d'électricité intervenue, selon lesquelles les raccordements intérieurs auraient été faits par l'intimée, aucun autre élément du dossier, singulièrement le contrat d'entreprise conclu ou l'appelant lui-même, qui a déclaré ne pas s'en souvenir, ne viennent corroborer les déclarations de l'entreprise d'électricité. Enfin, quand bien même l'intimée serait intervenue, il n'est pas certain, selon l'expert, que le défaut d'étanchéité ait participé à augmenter, sauf dans une faible mesure (« quelque peu »), la quantité d'eau vraisemblablement préexistante dans les chapes et l'isolation du sol. Il s'ensuit que l'on ne saurait retenir le défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du télé-réseau comme un facteur de réduction du prix de l'ouvrage. Toutefois, cela n'a pas d'incidence sur la quotité des montants dus (consid. 5.5.2 infra).

### **E. 5.4.3**

S'agissant de l'accident et de la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés, d'une part, et du dysfonctionnement du clapet anti-refoulement, d'autre part, ces éléments relèvent de la qualité convenue entre les parties, à laquelle l'appelant pouvait s'attendre de bonne foi de la part de l'intimée. L'intimée conteste être responsable de la présence d'eau sur le chantier avant la livraison de l'ouvrage, alléguant que d'autres entreprises sont intervenues sur le chantier. Pour sa part, l'appelant relève que l'intimée s'était engagée à livrer une maison « clés en mains », sous-sol compris, l'annexe C au contrat d'entreprise en lien avec la cave [...] prévoyant que, mis à part le gros œuvre (installation sanitaire de base, installations électriques, isolant thermique des murs extérieurs, fenêtres, pose de chauffage au sol, structure des sols, etc.), la livraison comportait également les éléments décoratifs comme le carrelage (plinthes incluses) ou les travaux de peinture (crépi en couleur « dispersion blanche »). L'accident et la présence d'eau sur le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés seraient ainsi de la responsabilité de l'intimée, censée livrer une maison « clés en mains », puisqu'elle aurait dû vérifier que les chapes avaient été correctement séchées avant de continuer des travaux, respectivement de livrer l'ouvrage. L'expert a retenu qu'il n'était apparemment pas prévu que l'intimée exécute un revêtement final étanche sur la chape de la chaufferie-buanderie, cette prestation étant confiée aux soins de l'appelant. Les appareils sanitaires (boiler, etc.) avaient été mis en place directement sur la chape brute, ce qui rendait la réalisation ultérieure d'un sol étanche

sur toute la surface du local fort compliquée. Ce revêtement final aurait dû être exécuté avant la pose des appareils. Cette conception et son exécution étaient contraires aux règles de l'art, selon l'expert, et pouvaient occasionner, en cas de fuites d'eau dans les installations électriques, des infiltrations importantes sous la chape dans l'isolation thermique, qui pouvaient se propager dans tout le sous-sol. Par ailleurs, l'expert s'est étonné qu'un clapet anti-refoulement ait été proposé et installé par l'intimée, dès lors qu'il était extrêmement rare qu'un tel type de clapet, destiné à éviter le refoulement du collecteur principal lorsque celui-ci se situait à une altitude supérieure à celle du niveau du radier du sous-sol, soit posé, un clapet dans le contexte de la villa étant inutile et inadapté. Dès lors que le dysfonctionnement du clapet était préexistant à l'apparition des défauts d'étanchéité de l'introduction de l'électricité signalés le 15 janvier 2010, soit cinq mois environ après la facture finale de l'intimée, le défaut de maintenance reproché à l'appelant dans ce contexte n'est pas décisif.

#### **E. 5.4.4**

Dans le cadre de prétentions en dommages-intérêts, pour lesquelles la faute de l'entrepreneur est présumée, l'appelant doit établir qu'il a subi un dommage et que ce dommage est en lien de causalité naturelle et adéquate avec le défaut de l'ouvrage. Tel n'est pas le cas pour le défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du téléseuil, l'intervention de l'intimée à cet égard n'ayant pas pu être établie. En revanche, s'agissant de l'accident et de la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés, d'une part, et du dysfonctionnement du clapet anti-refoulement, d'autre part, les dommages-intérêts sont dus à ce titre, dès lors que l'appelant a établi un dommage en lien de causalité avec le défaut de l'ouvrage, soit, selon la conclusion étayée et convaincante à laquelle est parvenu l'expert, l'humidité due à ces deux éléments préexistants avant la fin du chantier et la remise des clés, qui ont été ainsi à eux seuls suffisants pour provoquer les dégâts constatés.

#### **E. 5.5.1**

Il s'ensuit que l'appelant peut prétendre tant à la réduction du prix de l'ouvrage qu'à des dommages-intérêts. L'appelant a dans un premier temps refusé de payer le solde du prix de vente d'un montant de 19'772 fr., en vertu de l'art. 82 CO, puis a opposé en compensation des dommages-intérêts pour un montant total de 21'485 fr. 05, soit 10'357 fr. 30 pour les trois factures d'entreprise pour les travaux d'investigation et d'assainissement, 9'627 fr. 75 de frais de conseil hors procédure et 1'500 fr. de dépens alloués en procédure de mainlevée. Selon l'appelant, s'y ajouteraient les frais de réparation de l'ouvrage, estimés par l'expert à 13'000 francs. V. \_\_\_\_\_ a estimé le dommage subi au total à 30'000 fr., incluant les frais annexes d'avocats, d'expertise, de perte d'usage du sous-sol et divers.

#### **E. 5.5.2**

Les frais de réparation de l'ouvrage évalués par l'expert à 13'000 fr. peuvent être admis dans leur totalité. En effet, les travaux de remise en état relevés par l'expert (carrelage du hall et réfection du carrelage de la salle de bains, parquet stratifié des chambres, y compris plinthes et seuils, réfection des plâtres et de la peinture, divers et imprévus, dont la reprise des bas de portes, et nettoyages de fin de chantier) se justifient indépendamment des défauts des étanchéités des introductions électriques, au regard des développements à ce sujet et dès lors que les deux causes mentionnées suffisent pour admettre le défaut en son entier (consid. 5.4 supra). Dès lors que l'appelant avait retenu 19'772 fr. à ce titre, il doit en

principe, après compensation, un montant de 6'772 fr. à l'intimée (19'772 - 13'000).

### **E. 5.5.3**

S'agissant des dommages-intérêts compensatoires, on peut admettre le montant de 10'357 fr. 30, résultant des factures des trois entreprises intervenues de manière fondée pour des travaux d'investigation et d'assainissement. Pour réclamer le montant de 9'627 fr. 75 à titre de frais de conseil hors procédure, l'appelant se borne à renvoyer à son écriture de première instance, ce qui n'est en principe pas suffisant. En outre, pour prouver les montants réclamés, l'appelant s'est contenté de produire, devant le premier juge, des notes d'honoraires ne contenant aucun détail des opérations effectuées, ce qui n'est pas admissible au regard des règles posées par la jurisprudence, selon lesquelles la concrétisation et l'explication de la note d'honoraires sont indispensables (consid. 5.2.3 supra). Il ne sera dès lors pas fait droit à cette prétention et l'appelant ne se verra allouer aucun montant à titre de frais de conseil hors procédure. On précisera qu'en tout état de cause, les frais en question doivent être considérés comme étant couverts par les dépens alloués en première instance. Le premier juge a fixé ceux-ci à 3'000 francs. Toutefois, ce montant – non motivé – apparaît faible, étant précisé qu'il ressort de l'art. 5 TDC (Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) que le défraiement de l'avocat dans le cadre d'une procédure de première instance en procédure simplifiée, pour une valeur litigieuse de 10'001 fr. à 30'000 fr., sera fixé à un montant compris entre 1'500 fr. et 5'000 francs. Au vu de la valeur litigieuse en l'espèce, atteignant le plafond, de l'importance et des difficultés de la cause ainsi que de l'ampleur du travail des conseils et du temps qu'ils ont consacré à l'affaire, les pleins dépens doivent être fixés à un montant de 5'000 francs. Vu l'issue du litige, leur répartition devra être modifiée (consid. 6.2.2 infra). Les dépens de la procédure de mainlevée, par 1'500 fr., restent acquis à l'appelant dans le cadre de ladite procédure et n'entrent ainsi pas en considération dans le cadre du présent litige.

### **E. 5.5.4**

En opérant une compensation entre le montant de 6'772 fr., représentant le solde du prix de l'ouvrage dû par l'appelant à l'intimée, et le montant de 10'357 fr. 30, représentant les dommages-intérêts dus en faveur de l'appelant, l'intimée doit en définitive à l'appelant la somme de 3'585 fr. 30 (10'357.30 - 6'772), avec intérêts. Le premier juge a considéré qu'un intérêt moratoire à 5 % l'an (art. 104 al. 1 CO) était dû dès le 8 mai 2010, date de l'échéance du délai de paiement imparti à l'appelant par lettre de l'intimée du 22 avril 2010, qui valait interpellation et mise en demeure (art. 102 al. 1 et 2 CO). L'appel est dénué de motivation s'agissant du dies a quo des intérêts moratoires ; dès lors, en vertu de la maxime de disposition et du principe de l'allégation, il y a lieu de s'en tenir à celui retenu par le premier juge pour le défaut de réparation de l'ouvrage, quand bien même le montant alloué est en définitive le résultat de la compensation avec les dommages-intérêts survenus plus tard.

### **E. 6.1**

En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que l'intimée doit verser à l'appelant la somme de 3'585 fr. 30, avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 mai 2010.

### **E. 6.2.1**

A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon

le sort de la cause (al. 2). L'art. 106 al. 2 CPC confère au juge un large pouvoir d'appréciation. Il peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige, comme le fait qu'une partie gagne sur une question de principe, sinon sur la quotité (TF 4A\_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 484). Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

#### **E. 6.2.2**

En l'espèce, l'appelant obtient environ deux tiers de ce qu'il réclamait à titre de garantie des défauts de l'ouvrage, et environ un tiers des dommages-intérêts compensatoires requis. Dans de telles circonstances, il se justifie, tant pour les frais de première instance que pour ceux de deuxième instance, de répartir les frais judiciaires par moitié à la charge de chacune des parties et de compenser les dépens. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 22'241 fr., seront ainsi mis à la charge de chacune des parties par 11'120 fr. 50. Les avances de frais versées par chacune des parties, à concurrence de 12'100 fr. pour Y.\_\_\_\_\_ et de 14'310 fr. pour Z.\_\_\_\_\_, couvrent la part des frais mise à leur charge. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 899 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de chacune des parties par 449 fr. 50. L'intimée versera ainsi à l'appelant la somme de 449 fr. 50 à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC).

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