

VD_FINDINFO Jug / 2010 / 81 vom 8. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2010___81

FR: VD_FINDINFO Jug / 2010 / 81 du 8 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO Jug / 2010 / 81 del 8 settembre 2010

Regeste

CONTRAT D'ENTREPRISE, CONTRAT D'ENTREPRISE GÉNÉRALE, PRIX FERME, PLUS-VALUE, MOINS-VALUE, DOMMAGE DÛ AU RETARD, CLAUSE PÉNALE | 839 CC, 161 al. 2 CO, 363 CO, 373 CO, 374 CO, 44 CO

Erwägungen

E. 25

Douche à l'italienne La défenderesse réclame une plus-value de 2'895 fr. pour la fourniture et la pose d'une douche à l'italienne. L'expert est arrivé à la conclusion que les plans du projet définitif prévoyaient l'exécution d'une douche à l'italienne, celle-ci se caractérisant par un fond constitué d'un support revêtu du même type de revêtement que le sol de la salle d'eau. Au demeurant, il a exposé qu'il n'y avait pas de différence de coût entre la fourniture et la pose d'un tub de douche et la réalisation d'une douche à l'italienne sous la réserve de la pose d'une étanchéité sous le carrelage et la fourniture et la pose d'une grille au sol. En ce qui concerne la remontée qui s'est ajoutée à la douche, l'expert n'a pas été en mesure de déterminer si le demandeur l'avait commandée et aucun élément au dossier ne permet de l'affirmer. En conséquence, aucune plus-value ne doit être allouée à la défenderesse pour la fourniture et la pose d'une douche à l'italienne.

E. 26

Pose des carreaux La défenderesse réclame une plus-value de 1'716 fr. 20 pour la pose de carreaux 5/5. A cet égard, l'expert a considéré dans ses observations en marge du décompte final de la défenderesse que ce montant faisait partie des prestations contractuelles pour les travaux de pose de carrelages et faïences. Aucun élément ne justifie de s'écarter de cette conclusion, de sorte que la prétention de la défenderesse doit être rejetée.

E. 27

Encadrement de la cheminée en granit La défenderesse fait valoir une plus-value de 2'895 fr. pour l'encadrement de la cheminée réalisé en granit. Les parties ont admis que la plus-value relative à ces travaux se montait à de 2'100 francs. L'expert a au demeurant confirmé que le descriptif des travaux ne prévoyait pas un tel encadrement et que le prix de 2'100 fr. était correct. L'encadrement de la cheminée a ainsi occasionné une plus-value de 2'100 fr. qui doit être mise à la charge du demandeur.

E. 28

Parquets Le demandeur réclame une moins-value de 5'848 fr., les prix et les surfaces des parquets posés ayant été inférieurs à ceux prévus contractuellement. Dans son rapport, l'expert a constaté que les surfaces devant être revêtues de parquet selon le contrat et les plans des finitions intérieures représentaient un total de 281.9 m² alors que l'ensemble des

surfaces posées ont été de 317.4 m², la différence s'expliquant par le fait que du parquet a été posé dans le local du rez-de-chaussée et dans la véranda à l'étage au lieu des revêtements prévus. Quant au prix, il se montait à un total de 35'028 fr. TTC selon les surfaces et les prix unitaires prévus par le contrat et à 33'587 fr. 54 selon les prix et surfaces effectivement posés. L'expert a encore tenu compte d'un taux de chute normal, ce qui portait le montant total du parquet effectivement posé à 34'733 fr. 50 TTC. Pour calculer la moins-value réelle, l'expert a intégré au calcul la fourniture des revêtements des surfaces du local du rez-de-chaussée et de la véranda initialement prévues avec un autre type de revêtement, conformément au contrat, soit une somme totale de 41'463 francs. Le prix unitaire du deck en ipé prévu pour une des deux surfaces a toutefois été corrigé car il comprenait la pose, ce qui portait le coût, selon les modalités prévues par le contrat, à 40'728 fr. TTC. L'expert a ainsi arrêté la moins-value à 5'994 fr. 50 TTC (40'728 fr. - 34'733 fr. 50), montant dont il n'y a pas lieu de s'écarter et qui doit être déduit du prix forfaitaire.

E. 29

Travaux supplémentaires pour la pose de parquet La défenderesse réclame une plus-value de 2'512 fr. 45 pour des travaux supplémentaires relatifs à la pose du parquet qui auraient été commandés par le demandeur. L'expert a néanmoins considéré que les travaux en question étaient usuels et faisaient dès lors partie des prestations assurées par le contrat d'entreprise, sous la réserve de la fourniture des seuils et des joints qui pourrait faire l'objet d'un décompte de plus-values. Il n'est toutefois pas établi que le demandeur a commandé des seuils et des joints. Interrogé à ce sujet, le témoin R. _____ ne l'a pas confirmé, les travaux auxquels il s'est référé faisant l'objet d'une autre facture examinée ci-dessous (chiffre 43). Il s'ensuit que la prétention de la défenderesse doit être rejetée.

E. 30

Plinthes La défenderesse réclame une plus-value de 5'500 fr. pour la fourniture de plinthes. Selon l'expert, des plinthes ordinaires étaient prévues par le contrat alors que les plinthes posées d'une hauteur de 12 cm sont particulières. Il a expliqué qu'avant le début des travaux de second œuvre, selon un procès-verbal d'une séance ayant réuni les parties, des plinthes de 12 cm de haut avaient été choisies. Par courrier électronique du 18 juillet 2005, la défenderesse a soumis un devis au demandeur pour la fourniture des plinthes de 15'400 francs. Par courrier électronique du même jour, le demandeur a déclaré préférer les plinthes prévues dans le descriptif, la plus-value étant beaucoup plus importante qu'il l'avait imaginée. Par fax du 30 août 2005, la défenderesse a transmis au demandeur un nouveau devis de l'entreprise I. _____ SA de 5'500 fr., auquel le demandeur a donné son accord, ayant appris qu'il n'était plus possible de poser des plinthes ordinaires au vu des lambrissages posés, élément qui a été confirmé par l'expert. Or, il est établi que les lames en faux madriers, soit des lames différentes de celles initialement prévues, ont été commandées par le demandeur. Le fait que, selon l'expert, la défenderesse ne l'aurait pas averti à ce moment-là que la pose de plinthes ordinaires ne serait plus possible, n'est pas déterminant. Dans la mesure où le demandeur a donné son accord à l'intervention de I. _____ SA, une plus-value pour les plinthes arrêtée par l'expert à 3'956 fr. 75 TTC doit être allouée à la défenderesse.

E. 31

La cuisine La défenderesse a porté dans son décompte final une moins-value pour la cuisine de 1'920 fr., montant que l'expert a confirmé en marge de ce décompte, précisant toutefois qu'il ne pouvait déterminer à qui le rabais de 500 fr. inscrit de manière manuscrite sur la facture du 27 octobre 2005 de J. _____ SA avait été accordé. Cette moins-value doit être allouée au demandeur.

E. 32

Armoires Dans son décompte final, la défenderesse a mentionné une moins-value de 50'000 fr. pour les armoires qui n'avaient pas été réalisées par ses soins. Les parties ont admis que ces travaux n'avaient pas été effectués par la défenderesse, occasionnant ainsi une moins-value de 50'000 fr., ce que l'expert a au demeurant confirmé. Une moins-value de 50'000 fr. doit ainsi être déduite du prix forfaitaire.

E. 33

Remplacement d'une barrière à l'étage par un muret Le demandeur réclame une moins-value de 1'920 fr. pour le remplacement à l'étage d'une barrière par un muret. Dans son rapport, l'expert a exposé ne pas être en mesure de déterminer avec certitude si le contrat du 25 août 2004 prévoyait la construction d'une barrière ou d'un muret, compte tenu des contradictions existant entre le plan et la coupe. A défaut de preuve suffisante, aucune moins-value ne peut être retenue pour ce poste de la construction.

E. 34

Mur de la bibliothèque Le demandeur réclame une moins-value de 1'790 fr. pour la simplification du mur de la bibliothèque alors que la défenderesse, dans son décompte final du 5 décembre 2005, l'a retenue à concurrence de 1'500 francs. Dans son commentaire du décompte final de la défenderesse, l'expert a exposé qu'il avait déjà pris en considération la moins-value relative à la simplification du mur de bibliothèque sous la rubrique habillage des portes coulissantes. Sous chiffre 5 ci-dessus, une plus-value d'un montant de 1'196 fr. 95 a été retenue pour le motif que le demandeur l'avait lui-même admise alors que l'expert avait proposé une moins-value de 888 francs. Il n'est pas possible à la lecture de ses commentaires d'estimer la moins-value relative à ce poste de la construction, indépendamment de l'habillage de la porte coulissante pour laquelle le demandeur a reconnu la plus-value de 1'196 fr. 95. En conséquence, la moins-value de 1'500 fr. retenue par la défenderesse dans son décompte final doit être allouée au demandeur.

E. 35

Suppression d'une fausse ferme S'agissant de la suppression d'une fausse ferme, les parties ont admis une moins-value de 900 fr., ce que l'expert a au demeurant confirmé. Cette somme doit dès lors être allouée au demandeur à titre de moins-value.

E. 36

Suppression d'un store et de son moteur En ce qui concerne la suppression d'un store et de son moteur, le demandeur fait valoir une moins-value de 1'510 fr. alors que la défenderesse, dans son décompte final, l'a retenue à concurrence de 900 francs. L'expert a confirmé que ces travaux, qui étaient prévus contractuellement, n'avaient pas été réalisés. Il a estimé la moins-value en résultant à 1'340 fr. TTC. Cette somme doit en conséquence être déduite du prix forfaitaire à titre de moins-value.

E. 37

Suppression des deux têtes de mur de la cheminée Le demandeur réclame une moins-value de 800 fr. pour la suppression des deux têtes de mur de la cheminée. A cet égard, l'expert a confirmé que les plans du projet définitif mentionnaient deux pilastres de part et d'autre de la cheminée qui n'avaient pas été réalisés. Il a estimé la moins-value en résultant à 912 fr. TTC. Aucun motif ne justifie de s'écarter de l'appréciation de l'expert, de sorte qu'une moins-value de 912 fr. doit être déduite du prix forfaitaire.

E. 38

Suppression d'une porte-fenêtre Le demandeur réclame une moins-value de 4'732 fr. 35 pour la suppression de la porte-fenêtre entre la cuisine et la véranda. Selon l'expert, les plans du projet définitif mentionnaient effectivement une porte-fenêtre entre la cuisine et la véranda qui n'a pas été réalisée. Il a estimé le prix pour la fourniture et la pose d'une telle porte à 4'750 fr., montant qui correspond à celui avancé par le demandeur. Une moins-value de 4'750 fr. doit en conséquence être allouée au demandeur.

E. 39

Mise en place du coffre-fort et du socle pour le tableau électrique Le demandeur réclame une moins-value de 1'424 fr. 10 pour avoir payé directement la facture de l'entreprise V._____ SA, soit 717 fr. 05 TTC pour la mise en place du socle pour le tableau électrique et 707 fr. 05 TTC pour la mise en place du coffre-fort. Il est établi que le demandeur s'est acquitté de la facture de l'entreprise V._____ SA du 8 septembre 2005 de 1'424 fr. 10 portant sur les objets précités. L'expert a exposé que selon le contrat du 25 août 2004, les frais de pose du socle du tableau électrique auraient dû faire l'objet d'un avenant, ce qui n'a pas été le cas. Pour cette raison, il n'a pas tenu compte du coût de cette pose, par 717 fr. 05 TTC. Il n'est pas déterminant qu'aucun avenant au contrat d'entreprise n'ait été conclu, les parties ayant tacitement accepté un système s'éloignant de celui convenu contractuellement (cf. c. IIe ci-dessus). S'agissant de la pose du coffre-fort, l'expert a considéré qu'elle faisait partie des prestations usuelles comprises dans le contrat sous la rubrique "Socles divers". Aucun élément ne justifie de s'écarter de la position de l'expert s'agissant de la pose du coffre-fort. Dès lors que le demandeur a lui-même payé la facture de l'entreprise V._____ SA, la somme de 707 fr. 05 TTC doit être déduite du prix forfaitaire.

E. 40

Construction d'une paroi de douche Dans son rapport, l'expert a retenu une plus-value de 550 fr. pour la construction d'une paroi de douche qui ne figurait pas sur les plans contractuels, précisant qu'il avait pris en compte la fourniture des faïences nécessaires à la construction de cette paroi dans le décompte de fourniture. Il n'est toutefois pas établi que le demandeur a commandé la construction d'une telle paroi, de sorte que la plus-value retenue par l'expert ne peut être allouée.

E. 41

Système d'alarme Le demandeur réclame une moins-value de 123 fr. 50, le contrat ayant prévu pour ce poste un budget de 5'500 fr. et l'alarme ayant coûté 5'376 fr. 50. L'expert a confirmé la moins-value de 123 fr. 50 pour le système d'alarme. Cette somme doit dès lors être allouée au demandeur.

E. 42

Stores Le demandeur réclame une moins-value de 5'835 fr. 15 pour des stores posés en lieu et place de la défenderesse. A cet égard, l'expert a confirmé que la porte-fenêtre centrale de l'étage était équipée de trois stores à lamelles de marque [...] avec des lamelles d'une largeur de 90 mm alors que toutes les autres fenêtres étaient équipées de stores à lamelles de marque indéterminée et d'une largeur de 70 mm. En l'absence de preuve contraire et au vu de la différence des produits, il a considéré que la défenderesse n'avait pas posé les stores de la porte-fenêtre de l'étage. Les plans définitifs prévoient effectivement la pose de stores électriques à l'étage. Le demandeur a produit la confirmation de commande de ces stores établie le 28 mars 2006 par l'entreprise X. _____ SA, soit plusieurs mois après l'achèvement des travaux. On doit dès lors retenir à l'instar de l'expert une moins-value qui doit être allouée au demandeur, correspondant au montant de la facture de X. _____ SA, soit de 5'835 fr. 15.

E. 43

Autres plus-values et moins-values réclamées par les parties Les parties font encore valoir un certain nombre de plus-values et moins-values qu'il convient d'examiner. Le demandeur réclame une moins-value de 5'000 fr. relative à deux murs de soutènement dans le couvert qui n'ont pas été réalisés par la défenderesse. L'expert a considéré – après examen de la coupe BB des plans du projet définitif et du plan lui-même et en l'absence de précision dans le descriptif contractuel et dans les plans – que la défenderesse avait le choix du mode de réalisation des fondations de la structure du couvert. Selon lui, les fondations hors gel mises en place par la défenderesse respectaient les règles de l'art. Dès lors, l'expert a considéré que les murs de soutènement réalisés par le demandeur ne faisaient pas partie du descriptif du contrat. Dans son mémoire de droit, la défenderesse conteste ainsi tout droit à une moins-value. Elle avait néanmoins admis une moins-value de 2'500 fr. dans son décompte final du 5 décembre 2005. En conséquence, une moins-value de 2'500 fr. doit être allouée au demandeur pour les deux murs de soutènement dans le couvert. Le demandeur fait valoir une moins-value de 3'749 fr. 65, ayant payé en lieu et place de la défenderesse une facture de l'entreprise V. _____ SA du 28 avril 2005 de 9'749 fr. 65. Par courrier électronique du 7 juillet 2005 adressé à la défenderesse, le demandeur a confirmé que 6'000 fr. étaient à sa charge, le solde étant supporté par la défenderesse. Ce courrier électronique a été contresigné pour valoir accord par la défenderesse le jour même. La somme de 3'749 fr. 65 doit dès lors être déduite du prix forfaitaire. Le demandeur réclame également une moins-value de 794 francs invoquant une erreur dans le raccordement en eau de sa villa. Selon lui, la défenderesse a fait poser 43 m. 50 de tuyau alors que la distance séparant l'arrivée de l'eau dans le terrain et le raccordement prévu dans sa villa n'est que de six mètres environ. A cet égard, l'expert a toutefois expliqué qu'au moment de la construction de la villa, il n'y avait pas de conduite d'eau communale à l'est de la maison, celle-ci se trouvant au sud. La plus petite distance, sans tenir compte d'un raccordement sous la maison, qui n'était techniquement pas recommandé, était effectivement de 43 m. 50. Les explications de l'expert sont claires et convaincantes, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'en écarter. Aucune moins-value ne doit dès lors être retenue pour ce poste de la construction. Le demandeur soutient qu'une moins-value de 2'840 fr. 65 doit lui être reconnue pour la prise en charge des frais liés au traitement du parquet et à la réfection d'une retouche. Il est établi que ces travaux ont été entrepris par Y. _____ Sàrl après la fin des travaux. L'expert a considéré qu'il était effectivement nécessaire de traiter par une application d'huile les parquets posés par la défenderesse, le demandeur ayant choisi des parquets bruts. Toutefois, sauf convention contraire, comme le type de parquet n'est généralement pas

connu à la date de la signature du contrat et au moment de la formation du prix par l'entrepreneur, le prix unitaire prévu pour la fourniture seule prend en compte un produit fini. Le traitement par huilage devrait être intégré au montant unitaire à disposition pour la fourniture seule et ne devrait pas faire partie des travaux de pose. Dans le cas de la maison du demandeur, le traitement par huilage devait être compris dans les prix unitaires pour la fourniture seule. L'expert a ainsi estimé que ce traitement était à la charge du demandeur. Il ne s'est toutefois pas déterminé sur la question de la réparation. A cet égard, le témoin U. _____ a déclaré que l'entreprise Y. _____ Sàrl avait procédé à une modification parce que le demandeur trouvait dangereux la tête de l'escalier qui finissait sur le parquet. Au vu de ce témoignage, l'existence d'un éventuel défaut n'est pas établie. En conséquence, aucune moins-value ne peut être accordée au demandeur pour ces frais. Enfin, la défenderesse fait valoir une plus-value de 23'400 fr. pour la pose des parquets, les frais de pose des parquets n'étant pas compris selon elle dans le prix forfaitaire. L'expert a constaté que le contrat d'entreprise ne prévoyait pas formellement la pose des parquets. Plus généralement, s'agissant des revêtements de sol, il a exposé que les plans de finitions intérieures mentionnaient pour chaque type de local le type de revêtement de sol ainsi que le budget à disposition pour la fourniture seule. Ceci était valable pour les revêtements en bois, pour les carrelages et le linoléum. Or, s'agissant des carrelages et du linoléum, la pose était comprise dans le prix forfaitaire. La défenderesse n'a jamais soutenu le contraire. L'expert a mentionné une exception pour le deck en ipé et la peinture qui s'expliquait par des grandes disparités entre les importances respectives de la fourniture et de la pose. Au vu de ce qui précède, l'expert a considéré que la fourniture et la pose des revêtements des sols en bois était soumis au même régime que ceux des carrelages et du linoléum, ce qui signifie que la pose était comprise dans le prix forfaitaire. L'expert a mentionné encore l'art. 5.2 du contrat qui prévoyait la possibilité pour le maître de l'ouvrage d'exécuter un certain nombre de prestations, dont la fourniture et la pose des sols à condition qu'il en prenne la décision avant le 1 er janvier 2005, ce que le demandeur n'a pas fait. Cette disposition renforce ainsi l'interprétation proposée par l'expert. Même si le ch. 281.7 du descriptif et les plans de finitions intérieures ne prévoyaient pas expressément la pose des parquets, celle-ci est clairement sous-entendue au vu de l'économie générale du contrat. La défenderesse n'a dès lors aucun droit à une plus-value pour ce motif. III. Le demandeur considère avoir droit à des indemnités de retard sur la base du contrat d'entreprise et des deux conventions complémentaires conclues entre les parties, ce qui représente selon lui une double pénalité qu'il chiffre à deux fois 63'600 francs. Il estime que les travaux se sont terminés le 22 novembre 2005, soit avec 212 jours de retard. La défenderesse ne conteste pas l'existence d'un retard, ni le principe de son indemnisation. Elle estime néanmoins que les travaux se sont achevés le 14 octobre 2005, correspondant à une indemnité pour quatre mois et demi de retard d'un montant de 27'000 francs. Le contrat du 25 août 2005 contient des dispositions réglant de manière précise les délais d'exécution de la réalisation de l'ouvrage et les pénalités en cas de retard dans l'exécution dudit ouvrage. Les deux conventions complémentaires prévoient expressément à leur art. 2 que le versement de 100'000 fr., de par son caractère complémentaire au prix fixé dans le contrat d'entreprise générale, est soumis aux mêmes conditions et réserves que celles prévues dans ce contrat, particulièrement en ce qui concerne la réduction du prix et la réalisation pour mauvaise exécution du contrat. Ces deux conventions ne prévoient pas de prestations complémentaires de l'entrepreneur général que le versement de 100'000 fr. viserait à indemniser mais un complément au prix forfaitaire convenu. La volonté commune des

parties de soumettre ces deux conventions aux mêmes conditions et réserves que celles prévues dans le contrat indique clairement que le versement de 100'000 fr. doit être compris comme un ajout au montant forfaitaire de 1'085'000 fr. en cas de prétentions tendant à une indemnisation pour mauvaise exécution du contrat, tels des défauts ou un retard dans l'exécution. Dans cette mesure, on ne saurait considérer que les deux conventions fondent un droit distinct à des pénalités de retard, qui viendrait s'ajouter à celui prévu par le contrat d'entreprise. A cet égard, l'argumentation du demandeur s'avère mal fondée. L'art. 6.1.2 du contrat d'entreprise prévoit l'achèvement des travaux 215 jours après l'obtention du permis de construire "et tout recours impossible". Selon l'art. 6.1.3 du contrat, la réception de l'ouvrage aura lieu dix jours après l'achèvement des travaux. En outre, l'art. 6.1.5.1 du contrat d'entreprise dispose qu'en cas de dépassement du délai de réception de l'ouvrage, l'entrepreneur général s'engage à payer au maître de l'ouvrage une pénalité de 300 fr. par jour, soit 6'000 fr. par mois. Par lettre signature du 17 octobre 2005, le conseil du demandeur a confirmé à la défenderesse que la remise des clés avait été effectuée le 14 octobre 2005. De son côté, le témoin R. _____ a déclaré que la livraison de l'ouvrage avait été réalisée en deux étapes : une remise des clés avait eu lieu le 14 octobre 2005 car les déménageurs venaient le samedi et la réception de l'ouvrage avait été opérée la semaine suivante, le mardi ou le mercredi. Il a également confirmé que des retouches avaient été effectuées après la remise des clés et la réception de l'ouvrage. Il est dès lors établi que les travaux ont été achevés, à l'exception des retouches, le 14 octobre 2005 et que la réception de l'ouvrage a eu lieu au plus tard cinq jours après, soit le 19 octobre suivant. Le permis de construire ayant été délivré le 21 septembre 2004, il a été reçu le 22 septembre 2004. Selon l'art. 31 al. 1 LJPA (loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives; en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008), le délai de recours contre le permis de construire était de vingt jours. Il a ainsi commencé à courir le 23 septembre 2004 pour échoir le 12 octobre suivant. Le délai de 215 jours a ainsi commencé à courir le 13 octobre 2004, date à laquelle un recours contre le permis de construire n'était plus possible. Le maître de l'ouvrage, soit le demandeur, aurait ainsi dû réceptionner l'ouvrage au plus tard le 15 mai 2005. L'ouvrage a toutefois été réceptionné le 19 octobre 2005, ce qui représente 157 jours de retard. S'agissant de son montant, la pénalité de retard diffère suivant qu'on la calcule en se référant au nombre de jours ou de mois. En effet, si l'on prend en compte 30 jours par mois pour une pénalité de 300 fr. par jour, il en résulte une pénalité mensuelle de 9'000 fr. alors que le contrat prévoit une pénalité mensuelle de 6'000 francs. La défenderesse soutient qu'il y a lieu de prendre en considération exclusivement les jours ouvrables, soit vingt jours par mois, ce qui équivaut à une pénalité mensuelle de 6'000 francs. S'agissant d'un contrat d'entreprise, la prestation que doit fournir l'entrepreneur s'exécute effectivement pendant les jours ouvrables. Par ailleurs, le texte précis de l'art. 6.1.5.1 du contrat indique clairement "Frs. 300.-/jour soit Frs. 6'000.-/mois (...)". Compte tenu de l'utilisation du terme "soit", on doit retenir que le montant de la pénalité de retard est de 6'000 fr. par mois. A cet égard, il n'est pas déterminant que le délai pour la livraison de l'ouvrage ne soit pas calculé de manière identique, les parties étant libre de prévoir des méthodes différentes pour calculer les délais du contrat d'entreprise. La pénalité de retard due par la défenderesse se monte dès lors à 33'642 fr. 85 ($157 : 7 \times 5 \times 300 = 33'642.85$). IV. Le demandeur prétend à un dommage supplémentaire, par 11'049 fr. 40, en se fondant sur les frais de logement, de déménagement et de garde-meubles ainsi que sur les intérêts intercalaires supplémentaires qu'il aurait dû supporter en raison du retard dans la livraison de l'ouvrage. Selon l'art. 161 al. 2 CO, si le dommage dépasse le montant de la peine, le

créancier peut réclamer une indemnité supérieure s'il établit une faute à la charge du débiteur. Il convient ainsi d'examiner en premier lieu le dommage dont se prévaut le demandeur et de déterminer si celui-ci est supérieur à la pénalité de retard. La réception de l'ouvrage après l'achèvement des travaux, qui aurait dû avoir lieu le 15 mai 2005 conformément au contrat, est intervenue le 19 octobre 2005. Il n'y a pas lieu de tenir compte des frais de logement relatifs au mois de mai 2005 supportés par le demandeur, puisque ce dernier aurait de toute manière dû s'en acquitter. Entre le mois de juin et la fin du mois d'août 2005, le demandeur a continué à habiter à Q. _____, pour un loyer mensuel de 2'450 fr., soit 7'350 francs. Dès le mois de septembre 2005, il a loué une maison villageoise à [...] pour un loyer mensuel de 7'500 francs. Il a ainsi dû payer le loyer relatif à ce logement pour le mois de septembre mais également pour le mois d'octobre 2005, soit un montant de 15'000 francs. Le demandeur a conclu un bail pour une durée déterminée de six mois. Les loyers postérieurs au mois d'octobre 2005 ne doivent toutefois pas être pris en considération. En effet, compte tenu de l'obligation du lésé de diminuer son dommage prévue à l'art. 44 CO, applicable en matière contractuelle par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO, le demandeur avait l'obligation de chercher un locataire de remplacement de manière à mettre fin au contrat de bail avant l'échéance de six mois. Or, le demandeur n'a ni allégué ni démontré avoir effectué de telles démarches afin de réduire son dommage. Il n'y a dès lors pas lieu de prendre en considération les loyers pour la période postérieure au mois d'octobre 2005. Les frais de logement supportés par le demandeur en raison du retard dans la livraison de sa villa s'élève ainsi à 22'350 francs. Il convient en outre de prendre en considération les frais de déménagements entre les deux logements précités, par 1'614 francs. Le demandeur a également dû acquitter trois factures de l'entreprise Z. _____ Sàrl pour la mise à disposition de containers dans un garde-meubles pour des montants respectifs de 451 fr. 90, 344 fr. 30 et 521 fr. 85, soit un total de 1'318 fr. 05. Les frais de loyer, de déménagement et d'entreposage des meubles supportés par le demandeur en raison du retard dans la livraison de l'ouvrage s'élèvent ainsi à 25'282 fr. 05. Le demandeur estime à 10'881 fr. l'augmentation des intérêts intercalaires dont il a dû s'acquitter en raison du retard pris dans la livraison de l'ouvrage. Le sous-expert les a arrêtés à - 1'496 fr. 65 au 15 octobre 2005, soit une absence de dommage, et à + 1'545 fr. 70 au 22 novembre 2005. Il ne s'est pas déterminé sur le montant du dommage au 19 octobre 2005, date de la réception de l'ouvrage, ce qui n'est toutefois pas déterminant. En effet, quel que soit le montant retenu, le dommage supposé ne pourrait être supérieur à celui arrêté au 22 novembre 2005. Ajoutés aux frais de loyer, de déménagement et d'entreposage des meubles, le montant global du dommage demeure inférieur à la pénalité de retard due au demandeur. La prétention du demandeur est ainsi mal fondée et doit être rejetée. V. Il convient encore d'effectuer le décompte final des plus-values et moins-values ainsi que des indemnités de retard. Pour ce faire, il y a lieu de prendre en considération les paiements que le demandeur a effectués en exécution du contrat d'entreprise forfaitaire et des deux conventions supplémentaires, soit des versements de 220'000 fr., 205'000 fr., 220'000 fr. et 200'000 fr. avant la fin de l'achèvement des travaux et un versement supplémentaire de 165'000 fr. au mois de janvier 2006. Au total, le demandeur a versé à la défenderesse la somme de 1'010'000 fr., montant qui n'est pas contesté par les parties. Il est également établi qu'il a effectué un versement supplémentaire de 100'000 fr. en exécution des deux conventions complémentaires au contrat d'entreprise. Le demandeur soutient avoir encore payé 15'000 fr. à l'entreprise V. _____ SA en janvier 2006 en lieu et place de la défenderesse afin d'obtenir la radiation d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs de 84'330 fr. 80 inscrite sur son fonds. Il est établi

qu'une inscription provisoire d'une hypothèque légale de 84'330 fr. 80 en faveur de l'entreprise V. _____ SA a été inscrite sur le fonds du demandeur alors que la facture de cette société ouverte au 8 décembre 2005, selon le récapitulatif établi par la défenderesse, se montait à 68'000 francs. A la suite d'un accord entre les parties, le demandeur a versé la somme de 165'000 fr. susmentionnée à la défenderesse afin de prévenir l'inscription d'autres hypothèques. L'entreprise V. _____ SA a toutefois maintenu que sa facture se montait à 83'000 fr. TTC et qu'un solde de 15'000 fr. lui restait dû. Le demandeur aurait versé cette somme pour lever l'hypothèque. Il n'a toutefois pas prouvé l'avoir effectivement payée et aucune pièce du dossier ne le démontre, l'audition de son épouse n'étant pas suffisante. En conséquence, ce versement ne peut être pris en considération. Au vu de ce qui précède, le décompte final se présente de la manière suivante :

Contrat forfaitaire :	CHF 1'085'000.-	Contrats complémentaires :	CHF 100'000.-	Total :	CHF 1'185'000.-
Plus-values - moins-values :	- CHF 33'642.85.-	Paiements :	- CHF 1'010'000.-	Pénalités :	- CHF 100'000.-
Total :	- CHF 1'191'642.50.-	Solde dû au demandeur :	+ CHF 6'642.50.-		

En conséquence, la défenderesse doit payer au demandeur le montant de 6'642 fr. 50. Le ch. I du dispositif envoyé aux parties arrêta à 4'499 fr. 65 la somme due au demandeur par la défenderesse. Cette différence provient d'une erreur dans le calcul des indemnités de retard. On s'en tiendra cependant au montant, erroné, de 4'499 fr. 65 retenu dans le dispositif notifié aux parties, qui ne peut être rectifié matériellement (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 302 CPC-VD [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]), nonobstant cette erreur. Cette somme portera intérêt à 5 % l'an dès le lendemain du jour de notification de la demande, soit le 27 juillet 2006.

VI. a) La défenderesse a conclu à l'inscription immédiate d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs grevant provisoirement le fonds du demandeur à concurrence de 114'975 fr. 70. aa) Selon l'art. 839 al. 3 CC, l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être inscrite que si l'existence et le montant de la créance sont établis soit par la reconnaissance du propriétaire, soit par le juge. En l'espèce, le demandeur ne reconnaît ni l'existence ni le montant de cette créance et, au vu des considérants qui précèdent, la défenderesse n'a pas de créance à faire valoir à son encontre. Cette prétention doit en conséquence être rejetée. bb) Au demeurant, l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit être requise au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). 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 (TF 5P.344/2005 du 23 décembre 2005; ATF 119 II 429, JT 1995 I 352, SJ 1994 p. 371; ATF 79 II 424 c. 6, JT 1954 I 555; Steinauer, Les droits réels, tome III, 3^{ème} éd., n. 2883). Une inscription provisoire, opérée conformément à l'art. 961 CC (art. 22 al. 4 ORF [Ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier, RS 211.432.1]), suffit à sauvegarder le délai de trois mois. Ce délai péremptoire et non prolongeable (ATF 89 II 304 c. 3, JT 1964 I 171) a été institué en premier lieu dans un but de protection du propriétaire du fonds dans une réglementation essentiellement favorable à l'entrepreneur (Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3^{ème} éd., n. 1077). L'exception tirée de l'art. 839 al. 2 CC est ainsi le principal moyen de défense du propriétaire, lui permettant d'être rapidement fixé sur les éventuelles dettes que doit garantir son fonds. C'est toutefois à l'entrepreneur qu'il incombe d'établir - ou de rendre vraisemblable si l'on est au stade de l'inscription provisoire - que sa requête en inscription d'une hypothèque légale est présentée avant l'expiration du délai de déchéance de trois

mois, et non pas au propriétaire de l'immeuble de prouver la tardiveté de la requête (SJ 1981 p. 97; Steinauer, op. cit., n. 2883b). Le dies a quo du délai de l'art. 839 al. 2 CC est l'achèvement des travaux. L'ouvrage est considéré comme achevé lorsque toutes les prestations qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutées et que l'ouvrage est livrable (ATF 125 III 113 c. 2b, JT 2000 I 22; ATF 101 II 253, rés. in JT 1977 I 158, Steinauer, op. cit., n. 2884). Pour répondre à cette question, il faut donc se référer en premier lieu au contrat d'entreprise (ATF 125 III 113 précité; Steinauer, op. cit., n. 2884a). Sur ce point, il est utile de préciser que la détermination du moment vraisemblable où les travaux ont été achevés relève du large pouvoir d'appréciation du juge (art. 961 al. 3 CC; SJ 1981 p. 97). Des prestations tout à fait accessoires et de simples travaux de mise au point n'entrent pas en considération (SJ 1981 p. 97; Steinauer, op. cit., n. 2884). 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 la catégorie des travaux d'achèvement (ATF 125 III 113 précité, JT 2000 I 22; ATF 106 II 22 c. 2b, JT 1981 I 17; Steinauer, op. cit., n. 2884a). Des travaux de peu d'importance sont cependant considérés comme des travaux d'achèvement lorsqu'ils sont indispensables; ils doivent ainsi être 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). 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). Dans le cas présent, il est établi que les travaux ont été achevés le 14 octobre 2005, date de la remise des clés, les travaux effectués ultérieurement n'étant que des finitions. L'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en faveur de la défenderesse ayant eu lieu le 17 janvier 2006, le délai péremptoire de l'art. 839 al. 2 CC n'a pas été respecté. La conclusion de la défenderesse est en conséquence mal fondée. b) Le demandeur soutient qu'il a dû avoir recours à un avocat pour l'assister dans les deux procédures en inscription provisoire d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs ouvertes contre lui et qu'il ne peut en être tenu pour responsable, s'étant régulièrement acquitté de ses obligations de paiement vis-à-vis de la défenderesse; celle-ci devrait dès lors le dédommager à concurrence des honoraires de son conseil, soit de 6'036 fr. 35. Il considère ces honoraires comme un dommage supplémentaire au même titre que les frais de logements supplémentaires, après imputation des pénalités de retard. Sur le principe, on ne saurait considérer que les honoraires du conseil du demandeur pour les deux procédures judiciaires sont une conséquence du retard dans la livraison de l'ouvrage. Il n'y a pas de lien de causalité naturelle entre le retard et l'ouverture des deux procédures judiciaires, de sorte qu'on ne doit pas tenir compte des pénalités de retard. Il convient néanmoins de déterminer les obligations contractuelles des parties s'agissant du paiement par le maître de l'ouvrage de l'entrepreneur général et par ce dernier des sous-traitants. Selon l'art. 11.1 du contrat d'entreprise, les paiements convenus contractuellement sont à effectuer par le maître de l'ouvrage aux échéances convenues soit, pour le dernier versement, à réception du décompte final et contre remise de la garantie bancaire équivalente. S'agissant de l'entrepreneur général, il est tenu, selon les art. 11.3 et 11.5 du contrat d'entreprise, de payer ponctuellement les factures de ses mandataires ou sous-traitants conformément au contrat et de remettre au maître de l'ouvrage une garantie bancaire équivalente au 10 % du montant total des prestations, soit "forfait + décompte des plus-values et moins-values" avant le dernier versement. Il est établi que le dernier versement du demandeur de 165'000 fr. a eu

lieu le 10 janvier 2006, après l'inscription provisoire de l'hypothèque légale requise par l'entreprise V. _____ SA. Or, le décompte final de la défenderesse lui avait été adressé le 24 novembre 2005 et la garantie bancaire avait été établie le 18 janvier 2006. Le dernier versement du demandeur a ainsi été effectué postérieurement au décompte final mais il n'avait pas encore reçu la garantie bancaire prévue à l'art. 11.3 précité. Dans cette mesure, il ne peut lui être fait grief de ne pas avoir respecté ses obligations contractuelles. En revanche, il en va différemment de la défenderesse qui n'avait pas réglé son sous-traitant, l'entreprise V. _____ SA, et qui n'avait pas transmis au demandeur la garantie bancaire avant le dernier versement. Dans cette mesure, les honoraires du conseil du demandeur constituent un dommage résultant d'une mauvaise exécution du contrat par la défenderesse. La note de frais et d'honoraires établie le 27 avril 2006 par le conseil du demandeur ne distingue néanmoins pas les honoraires des deux procédures en inscription d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs. Or, les honoraires pour la procédure pendante devant la cour de céans sont dédommagés par le biais des dépens. Cette pièce ne donne par ailleurs aucune indication quant aux opérations effectuées par le conseil du demandeur dans le cadre de ces deux procédures. Il n'est dès lors pas possible de statuer sur le dommage du demandeur. Ce dernier supportant la charge du fardeau de la preuve, sa prétention doit dès lors être rejetée. VII. a) En vertu de l'art. 92 CPC-VD, les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (al. 1). Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). Ces dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). 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 177.1.3). Les débours consistent dans le paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée (timbres, taxes, estampilles). A l'issue du litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant, et non répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD). b) En l'espèce, le demandeur, qui a pris des conclusions à hauteur de 175'373 fr. 75, ne se voit allouer que la somme de 4'499 fr. 65. La défenderesse a quant à elle perdu tant sur sa conclusion en paiement de 114'975 fr. 70 que sur le principe de l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Au vu de l'ampleur des conclusions respectives et de la somme finalement allouée au demandeur, les dépens doivent être compensés (art. 92 al. 2 CPC-VD).

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