

VD_GERICHTE CO06.018798 vom 8. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO06.018798

FR: VD_GERICHTE CO06.018798 du 8 septembre 2010

IT: VD_GERICHTE CO06.018798 del 8 settembre 2010

Erwägungen

E. 1

Le demandeur A.F. _____ est propriétaire de la parcelle no [...], sise au chemin de [...] 1, sur la commune de Q. _____.

- 3 - La défenderesse G. _____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud. Son but consiste en la réalisation de villas à ossature en bois et en l'exploitation d'une entreprise générale de construction. N. _____ en est le directeur.

E. 1.1

Le maître de l'ouvrage confie à l'entrepreneur général, qui accepte, la réalisation d'une villa unifamiliale et son couvert pour deux voitures sis sur la parcelle no [...] de la commune de Q. _____ (VD). (...)

E. 2

DOCUMENTS DU CONTRAT

E. 2.1

Le contrat d'entreprise générale est constitué par le présent contrat et les documents suivants, dans l'ordre de priorité ci-dessous.

E. 2.1.1

Le permis de construire qui sera délivré par les autorités compétentes.

E. 2.1.2

Le descriptif général de la construction de l'architecte du 25.08.2004 v. 2.4 (Annexe 1). (...)

- 4 -

E. 2.2

Font également partie du présent contrat à titre subsidiaire et pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les documents susmentionnés:

E. 2.2.1

la norme SIA 118, en vigueur au moment de la signature du présent contrat, (...)

E. 4

PRIX DE L'OUVRAGE

E. 4.1

Le prix de l'ouvrage convenu entre les parties est de Frs. 1'085'000.- (un million huitante-cinq mille), TVA à 7.6 % incluse. Ce montant est un prix forfaitaire.

E. 4.2

En cours de chantier, les éventuelles modifications (conceptuelles ou de finitions) engendrant des plus-values ou moins-values feront l'objet d'un décompte régulièrement mis à jour par l'Entrepreneur Général. Ce dernier sera présenté au moins une fois par mois au Maître de l'Ouvrage. Ces plus ou moins-values seront ajoutées ou déduites au prix forfaitaire de la construction prévue au point 4.1. (...)

E. 6

DELAIS

E. 6.1

L'entrepreneur général s'engage à respecter les délais suivants pour la réalisation de l'ouvrage:

E. 6.1.1

Début des travaux: A l'obtention du permis de construire par le Maître de l'Ouvrages.

E. 6.1.2

Achèvement des travaux: 215 jours après obtention du permis de construire et tout recours impossible.

E. 6.1.3

Réception de l'ouvrage: 10 jours après l'achèvement des travaux. (...)

E. 6.1.5

Pénalité de retard: 6.1.5.1. 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 Frs 300.- /jour soit Frs. 6'000.-- /mois. Cette pénalité sera déduite du dernier versement dû au Maître de l'Ouvrage.

E. 6.1.5.2

Les circonstances extraordinaires qui empêchent, compliquent ou retardent l'exécution des travaux, seront portées immédiatement et formellement à la

- 5 - connaissance du Maître de l'Ouvrage au sens de la norme SIA 118 25. L'entreprise générale ne pourra pas en être tenue pour responsable. (...)

E. 10

MODIFICATIONS

E. 10.1

Toute modification du projet doit faire l'objet d'un avenant écrit au présent contrat, où sont précisés la nature de la modification, le prix, les modalités de paiements et les éventuelles conséquences sur les délais d'exécution.

E. 11

PAIEMENTS – HYPOTHEQUE LEGALE 11.1 Les paiements convenus contractuellement sont à effectuer par le maître de l'ouvrage aux échéances convenues (...) (...)

11.3 L'Entrepreneur Général est tenu de payer ponctuellement les factures de ses mandataires ou Sous-traitants conformément au contrat. 11.4 Sous réserve de la bonne exécution des paiements par le maître de l'ouvrage, l'Entrepreneur Général garantit

qu'aucune hypothèque légale ne sera inscrite définitivement de la part de ses Sous-traitants et fournisseurs. 11.5 Une garantie bancaire équivalente au 10% du montant total des prestations soit forfait + décompte des plus-values et moins-values sera remise au Maître de l'Ouvrage avant le dernier versement. (...)

E. 14

GARANTIE, délais et travaux 14.1 Le délai de garantie est de deux ans, compté à partir de la réception de l'ouvrage. (...)" L'annexe 1 de ce contrat, soit le descriptif général de la construction, prévoyait notamment ce qui suit : "(...) 214.4 Façade bois (...) Revêtement composé d'un bardage en lames de sapin de 20 mm (...) Plus-value pour essence cèdre: Frs. 25'000.- (...)

- 6 - 221. Fenêtres, portes extérieures (...) Fermeture de la véranda: système de fenêtres en accordéon ou sur glissière permettant une ouverture maximale et comprenant une porte d'accès munie d'une serrure. Budget à disposition: Frs. 20'000.- Porte d'entrée pleine type Alupan, vide de passage 90cm y compris ferments, système tri bloc, seuil aluminium. (Budget à disposition: Frs 2'800.-) (...) 228.0 Stores de fenêtres et portes-fenêtres Pour les fenêtres et portes-fenêtres au rez, stores (...) commandés électriquement. (...) 23 Installations électriques (...) 232.1 Lumière, pose de luminaires (...) La fourniture et la pose de 10 spots extérieurs sont prévus. (...) 236 Installations de courant faible (...) Alarme anti-effraction. Budget à disposition pour la fourniture: Frs. 5'500.- (...) 251. Appareils sanitaires courants 251.0 Fourniture des appareils Budget à disposition pour la fourniture des appareils: Frs. 22'000.- (...) 258. Agencements de cuisines (détail : voir descriptif détaillé) Fourniture et installation d'agencement de cuisines comprenant meubles, évier et appareils ménagers. Budget à disposition: Frs. 30'000.- (...) 272.2 Ouvrages métalliques courants (serrurerie) Balustrade d'escalier extérieure (...)

- 7 - 273.0 Portes intérieures en bois Cadres, faux-cadres et embrasures vernis Portes mi-lourdes 40 mm faces placage naturel vernis y.c. serrure et garniture standards (Budget porte: Frs. 550.-/pce. et budget à disposition pour les poignées: Frs. 50.-). (...) 273.1 Armoires murales, rayonnages, etc Armoires murales selon plans. Exécution MDF à peindre. Budget à disposition: Frs. 50'000.- 273.3 Menuiserie courante (...) Escaliers du rez à l'étage limons, contremarches et balustrade en hêtre vernis naturel. Escaliers de l'étage aux combles limons et balustrades en hêtre naturel sans contremarches. Budget escaliers: Frs. 14'000.- (...) Lambris intérieur pose horizontale en sapin profil canada, vernis naturel ou blanc Edelweiss sans baguettes posées entre chevrons. (...) 281.6 Carrelages Carrelage dans cellules sanitaires, cuisines. Voir plans de finitions intérieures 281.7 Revêtements de sol en bois Voir plans de finitions intérieures 281.9 Plinthes Plinthes en ramin teinte chêne dans les séjours, chambres et dégagements. (...) 282.4 Revêtements de paroi en céramique (...) Voir plans de finitions intérieures 284. Fumisterie – poëlerie Fourniture et pose d'un canal de cheminée, y compris passage anti-feu pour la sortie en toiture.

- 8 - Cheminée, poêle de salon selon choix du client. Budget à disposition: Frs. 7'500.- (hors canal) (...)" Au ch. 211. 4 de cette annexe, il était mentionné de manière manuscrite que les travaux liés aux canalisations extérieures et au raccordement en limite de propriété au collecteur feraient l'objet d'un avenant au contrat. Le descriptif des travaux convenus entre les parties prévoyait également la pose de plinthes ordinaires et la construction d'un mur pour la mezzanine. La pose de panneaux coulissants pour le hall du rez-de-chaussée, d'une porte coulissante pour le vestiaire, de deux portes coulissantes vitrées pour la bibliothèque,

d'une ossature afin de cacher les portes coulissantes de la bibliothèque ainsi que l'encadrement de la cheminée en granit n'étaient en revanche pas prévus par le descriptif. Le témoin R. _____ a exposé que les budgets indiqués dans le descriptif des travaux ne constituaient pas des devis mais des budgets à disposition; ainsi, après les travaux, des moins-values et des plus-values seraient calculées selon que les coûts de construction auraient été inférieurs, égaux ou supérieurs aux budgets. Les plans du projet définitif, également annexés au contrat d'entreprise générale, prévoyaient en outre la réalisation de deux pilastres ou murs courts de part et d'autre de la cheminée, d'une porte fenêtre à l'est de la cuisine séparant cette dernière de la véranda, d'une fausse ferme au niveau de la mezzanine et que le plancher serait en bois vitrifié. 3. Le 24 août 2004, les parties ont signé une convention annexe au contrat d'entreprise générale. Il en résulte notamment ce qui suit : "(...) 1. En sus du prix (...) prévu dans le contrat d'entreprise générale, Monsieur A.F. _____ s'engage à verser à G. _____ SA la somme supplémentaire de CHF 100'000.- (TVA incluse). Ce versement s'effectuera en liquide aux dates suivantes :

- 9 - - CHF 50'000.- le 24 août 2004. Versement effectué en cash à G. _____ SA par Monsieur A.F. _____ à la signature de la présente convention. - CHF 50'000.- à la date de démarrage du chantier (plans d'exécution terminés) (...)" Le demandeur a versé à la défenderesse le premier acompte de 50'000 fr. au jour de la signature de cette convention. L'art. 3 de celle-ci confirme ce paiement dès lors qu'il mentionne ce qui suit : "3. (...). La (...) convention fait office de quittance pour le premier versement effectué ce jour." Le demandeur s'est acquitté du solde, soit 50'000 fr., le 11 février 2005. A cette date, les parties ont conclu une nouvelle convention, qui reprenait presque à l'identique celle du 24 août 2004 et disposait notamment ce qui suit : "(...) 2. Ce versement de CHF 100'000.--, 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 répétition pour mauvaise exécution du contrat. 3. (...). La présente convention fait office de quittance pour le premier versement effectué le 24 août 2004 ainsi que le deuxième versement effectué le 11 février 2005 (...)" 4. La mise à l'enquête de la villa, sur la base des plans dressés par l'architecte, n'a fait l'objet d'aucune opposition. Le demandeur en a informé la défenderesse, par courrier électronique du 21 septembre 2004. Le même jour, le permis de construire a été délivré par la commune de Q. _____. Une réunion entre les parties a eu lieu le 27 septembre 2004. Aucun procès-verbal de cette séance n'a été dressé. Dans un courrier électronique du 22 novembre 2004 à la défenderesse, le demandeur s'est exprimé en ces termes :

- 10 - "(...) Je me permets de vous contacter du fait que je suis en phase de finalisation du crédit de construction et du crédit hypothécaire. Je vous avoue être surpris et inquiet du fait que suite à notre dernier entretien dans vos bureaux le 27 septembre 2004, je n'ai eu aucune nouvelle de votre part..... Des informations devaient nous être transmises depuis bientôt deux mois au niveau de choix relatif à certains éléments de la construction. De plus il me semble difficile que vous puissiez dans ces conditions respectés les délais de livraison prévus contractuellement. Pourriez-vous m'informer dans les plus brefs délais de la date de livraison prévue pour notre maison ? En effet cette information est essentielle pour la fixation du début de mon crédit hypothécaire et pour la libération de mon appartement. Je vous serai gré de me donner une réponse honnête et tenant compte du retard pris sur le programme initial. (...)" Par courrier électronique du même jour, la défenderesse, par N. _____, a répondu au demandeur ce qui suit : "On ne vous a pas oublié. (...) On doit

recevoir en retour les soumissions de maçonnerie et j'espère adjudger rapidement. Il paraît difficile de démarrer cette année mais dès la reprise des entreprises de maçonnerie en janvier. Cela fera une pose de la partie bois en mars et une fin de chantier début juin. Et pour être honnête je préfère que l'on prévoit fin juin. (...)" Le demandeur a dès lors effectué les démarches auprès de sa banque en se fondant sur la date de livraison de sa villa prévue au 30 juin 2005. 5. M._____ travaillait pour le compte de la défenderesse. Il s'est occupé de la conduite des travaux relatifs à la construction de la villa du demandeur, tout comme R._____ qui l'a remplacé à la suite de son départ de la défenderesse. Les travaux ont débuté au début de l'année 2005. Tout au long du chantier, le demandeur s'est adjoint les services de son architecte- conseil, T._____. Ce dernier assistait aux séances chez la défenderesse, mais pas aux séances de chantier, à l'exception d'une ou deux. La direction des travaux était assurée par R._____. Ce dernier, entendu comme témoin, a déclaré qu'outre les courriers électroniques qu'il échangeait avec le demandeur, ils avaient des contacts téléphoniques

- 11 - plusieurs fois par semaine; il tenait le demandeur informé de l'avancement du chantier et, dans la mesure des questions, de la commande de plus- values. Ce témoin a également confirmé que le demandeur était au courant de la commande de chaque travail occasionnant des plus-values et qu'il avait fourni des informations dans la grande majorité des cas, à l'exception du coffre-fort pour lequel il n'avait indiqué qu'un montant approximatif. Le 17 janvier 2005, les parties se sont rencontrées lors d'une deuxième séance dans les bureaux de la défenderesse. Le procès-verbal de cette séance comporte notamment la mention suivante : "(...) Compte-rendu en vrac de la séance : (...) Confirmation au MO de la livraison de la maison par G._____ SA par téléphone la semaine suivant la séance du 17.01.05 pour le 1er juillet 2005. (...)" Ce procès-verbal a été établi par la défenderesse le 19 janvier 2005, puis complété par le demandeur le 2 février suivant. En plus des compléments aux points énumérés par la défenderesse, le demandeur a mentionné quinze autres sujets de discussion, le tout tenant sur trois pages de format A4. A d'autres reprises, le demandeur a détaillé dans des documents écrits les objets abordés lors des séances qui s'étaient déroulées entre les parties. La semaine suivant la séance du 17 janvier 2005, la défenderesse a confirmé par téléphone au demandeur la livraison de sa villa pour la fin du mois de juin 2005. Par courrier électronique du 24 janvier 2005, la défenderesse a à nouveau confirmé au demandeur la date de livraison pour la fin du mois de juin 2005 "(sauf cas majeurs)". Le 10 février 2005, la défenderesse a adressé au demandeur un décompte de plus-values pour le blindage en cuivre des larmiers et

- 12 - virevents de 2'870 francs. Le demandeur a accepté ce décompte par sa signature le 11 février 2005. Une séance entre T._____ et la défenderesse a eu lieu le 4 mars 2005. Selon le procès-verbal de cette séance, les portes intérieures devaient être en frêne blanc et d'une hauteur de 2100 mm. A une date indéterminée, les parties se sont rencontrées pour une nouvelle séance de travail. Le témoin R._____ a déclaré que la défenderesse avait à cette occasion informé le demandeur que sa villa serait livrée avec un petit peu de retard. Par courrier électronique du 16 mars 2005 adressé à la défenderesse, le demandeur a notamment écrit ce qui suit : "(...) • lambrissage du plafond sapin blanc 20% 3 largeur, 100, 138 et 160 mm; mixé à la pause (commande de 33%) de manière aléatoire. lucarne idem mais largeur de 90 mm et constante • mur en lambrissage 3 largeur 100, 138 et 160 mm; mixé (...)" Le même jour, le demandeur a écrit un courrier électronique à la défenderesse mentionnant ce qui suit : "(...) Je tiendrai également à être informé des budgets liés à la

véranda du fait que le budget de CHF 20'000.- nous avait été présenté comme tout à fait suffisant par Mr N. _____ lors de nos discussions. (...)" Dans un courrier électronique du 21 mars 2005 à R. _____, le demandeur, résumant une séance entre les parties du même jour, a notamment écrit ce qui suit : "• La société Y. _____ SA va soumettre une adaptation de l'offre C. _____ au M.O. d'ici à la fin de la semaine. (...) • Electricité au Rez: Rajout d'un interrupteur pour éteindre à la sortie de la zone d'entrée. Rajout d'une prise 380V dans la cave technique. Rajout d'une prise tv dans le bureau. Rajout d'une lumière plafonnier en-dessus douche bureau. Rajouter une prise pour éteindre la lumière principale de la chambre depuis le lit. Enlever les deux appliques de la chambre des parents. Rajout d'un interrupteur pour le plafonnier de la salle de jeux vers l'entrée des chambres 101 et 1.02. On enlève les spots centraux des wc enfants (total 3 spots).

- 13 - • Electricité au 1er: Enlève le plafonnier près de la cheminée et le remplacer par deux prise près de la cheminée en commandé. • Enlever le plafonnier de la bibliothèque et le remplacer par trois prises commandées (une de plus sur le mur ouest). Remplacer les 5 spots du couloir du hall de l'étage par deux appliques. Remplacer spot wc par applique. Remplacer la prise au sol véranda par une prise sur plinthe sur mur est. Reste à définir l'éclairage sur la terrasse. (...)" Par courrier électronique du 31 mars 2005, la défenderesse s'est adressée au demandeur en ces termes : "(...) hormis le problème du délai pour le déménagement qui est reporté à fin juillet, on peut dire que M. R. _____ a repris le dossier en main et il ne devrait plus avoir de problème. (...)" Le 6 avril 2005, l'entreprise H. _____ a adressé au demandeur une offre pour l'exécution de travaux relatifs à la cheminée d'un montant de 9'640 fr., auquel s'ajoutait une somme de 800 fr. pour un mur anti-feu. Par courrier électronique du 15 avril 2005, le demandeur a fait un certain nombre de reproches à la défenderesse, notamment sur le fait que la construction de la villa avait commencé avant que les plans d'exécution ne fussent finalisés, qu'il n'était toujours pas en possession du programme des travaux et que ceux-ci n'avaient pas débuté dès l'obtention du permis de construire, comme convenu. De manière plus générale, le demandeur se plaignait du retard qui avait été pris dans la construction de sa villa. Lors de la séance du 18 avril 2005, les parties ont convenu que le montant relatif à la construction du mur anti-feu serait supporté à raison de 400 francs par chacune d'elles. Dans un courrier électronique du 19 avril 2005 à la défenderesse, le demandeur a rappelé cet accord en ces termes : "• Mur anti-feu de la cheminée: le budget sera réparti entre A.F. _____ et G. _____ SA à 50% chacun (CHF 400.- chacun). (...)" Selon une note manuscrite du 25 avril 2005 signée par P. H. _____ sur l'offre de l'entreprise H. _____ du 6 avril précédent, les travaux

- 14 - relatifs à la cheminée devisés à 9'640 fr. ont finalement été arrêtés à 8'000 fr. TTC. Le 28 avril 2005, l'entreprise V. _____ SA a adressé une facture pour les travaux de raccordement d'un montant de 9'749 francs. Le demandeur a contesté auprès de la défenderesse devoir supporter le montant de cette facture. Par courrier électronique du 7 mai 2005, le demandeur a exposé à la défenderesse ce qui suit : "(...) J'ai bien reçu par courrier vos propositions relatives à la véranda de ma villa. A ma grande surprise le coût de construction de la véranda se monterait selon votre offre à CHF 34'000.- soit CHF 14'000.- de plus que le budget qui figure dans notre contrat d'entreprise générale (...). Le Budget à disposition est de CHF 20'000.- Je vous serai donc gré de me transmettre une offre correspondant au descriptif du contrat ainsi qu'au budget. (...)" Une séance entre les parties a eu lieu le 13 mai 2005. Dans un courrier électronique du même jour à la défenderesse, le demandeur, résumant cette séance, a notamment indiqué ce qui suit : "(...) - Escalier rez –

étage confirmer limon et contremarche laqué Ral 9001. Marche hêtre teinté mocca idem parquet. (...) - Porte d'entrée bardage vertical, couleur anthracite Ral 7016 (...)" Par courrier électronique du 28 mai 2005, le demandeur a confirmé à la défenderesse son accord portant sur les plans de la véranda qui avaient été soumis à T._____. Le demandeur a allégué qu'aucun coût de construction n'était mentionné sur ces plans et le contraire n'est pas établi. Dans un courrier électronique du 2 juin 2005 adressé à la défenderesse, avec copie au demandeur, T._____ a notamment écrit ce qui suit : "(...) - Les travaux liés au raccordement en eau de la maison ont fait l'objet d'une fouille de près de 40m! Il nous a effectivement été rapporté que ceux-ci ont été exécutés sur "ordre" du fontainier

- 15 - communal. La distance séparant l'angle nord-est de la maison au canalisations étant d'environ 3m. (...)" Lors de la séance du 13 juin 2005 entre les parties, la défenderesse a informé oralement le demandeur de l'existence d'une plus-value de 300 fr. concernant la barrière de la terrasse. Cette plus-value n'a pas fait l'objet d'un décompte de la défenderesse. Il est toutefois admis que le demandeur en a accepté le principe et la prise à sa charge de son montant. Le 13 juin 2005, l'entreprise E._____ SA a adressé à la défenderesse une offre relative aux barrières de la terrasse et des escaliers extérieurs sur laquelle une plus-value d'un montant de 1'585 fr. 25 était mentionnée de manière manuscrite. La défenderesse a allégué avoir transmis cette offre au demandeur qui l'a acceptée. La pièce censée prouver ces éléments est toutefois datée du 13 mai 2005. Elle est donc antérieure à l'offre de l'entreprise E._____ SA, de sorte que les allégations de la défenderesse ne sont pas établies. 6. En cours de chantier, plusieurs modifications ont été apportées par rapport au descriptif des travaux annexé au contrat d'entreprise générale : le demandeur a souhaité remplacer le mur de la mezzanine par un poteau. Il a également commandé la pose de lames en faux madrier en lieu et place des lambris de base prévus; une confirmation de commande lui a été adressée par la défenderesse et il a accepté ces travaux à plus-value. Le demandeur a aussi commandé l'encadrement de la cheminée en granit, la pose d'une teinte blanchie sur la mezzanine et le bureau ainsi que la pose de panneaux coulissants pour le hall du rez-de-chaussée, d'une porte coulissante pour le vestiaire, de deux portes coulissantes vitrées pour la bibliothèque et d'une ossature afin de cacher ces portes coulissantes. Le demandeur a admis que la plus-value résultant de cette ossature s'élevait à 1'196 fr. 95. Le témoin R._____ a déclaré que le demandeur avait commandé en cours de chantier la pose de portes intérieures en

- 16 - mélaminé de frêne blanc ainsi que le teintage des marches de l'escalier du rez-de-chaussée à l'étage. A propos du teintage des marches de l'escalier, ce témoin a expliqué qu'il avait proposé au demandeur cette modification; le parquet étant en chêne, il avait suggéré un teintage couleur chêne en lieu et place d'un remplacement par un escalier en chêne, proposition qui avait été acceptée par le demandeur; le témoin a indiqué au demandeur que ce changement conduirait à une plus-value. S'agissant des barrières extérieures et intérieures, le témoin R._____ a exposé que l'architecte du demandeur avait fait un détail des barrières largement supérieur au budget; la défenderesse a établi une contre-proposition, avec un devis en annexe, qui a été acceptée. Le demandeur a allégué que la défenderesse ne l'avait pas informé de l'existence d'autres plus-values que celles dont il avait eu connaissance lors de la séance du 13 juin 2005. Le courrier électronique censé prouver ce fait ne le mentionne effectivement pas et aucun autre élément au dossier ne le prouve. L'allégation du demandeur est dès lors établie. Le témoin R._____ a en outre déclaré que le demandeur avait commandé un portillon au bout de l'escalier pour éviter que

les enfants ne tombent dans l'escalier ainsi qu'une barrière et un garde-corps pour le jardin d'hiver; à ce propos, il a expliqué que la pose de ces deux éléments était nécessaire afin de répondre aux normes, le choix s'étant porté sur des vitrages dont la hauteur était inférieure à un mètre. Le montant total des appareils sanitaires posés en cours de chantier s'est élevé à 25'610 fr. 85. Le témoin R. _____ a exposé que le demandeur s'était d'abord adressé à l'entreprise C. _____ puis, sur ses conseils, à l'entreprise Y. _____ SA à laquelle il avait finalement directement commandé les sanitaires; R. _____ a précisé que la question du budget avait été évoquée lors d'une séance entre les parties, mais que le choix définitif avait été effectué directement par le demandeur. Le demandeur a allégué qu'il souhaitait commander les appareils sanitaires auprès de l'entreprise C. _____ afin de respecter le

- 17 - budget, qu'il avait ainsi établi une liste, transmise à la défenderesse, des appareils sanitaires dont le coût total entrerait dans le budget prévu, mais que la défenderesse lui avait conseillé de s'adresser à [...] SA pour la commande de la baignoire et de certains tuyaux. Le courrier électronique du demandeur du 21 mars 2005 censé prouver ces faits ne les atteste toutefois pas. Seul le témoin B.F. _____ a confirmé ces circonstances. Compte tenu des liens entre le demandeur et ce témoin, on doit retenir que le demandeur souhaitait s'adresser à l'entreprise C. _____ pour commander les appareils sanitaires, cet élément étant confirmé par le témoignage de R. _____. Pour le surplus, les allégations du demandeur ne sont pas établies. La défenderesse a allégué que le demandeur avait commandé en cours de chantier divers accessoires sanitaires complémentaires. Les pièces produites ne disposent toutefois pas d'une force probante suffisante. La première a été établie par la défenderesse elle-même et la seconde ne fait que se référer à une modification de choix du demandeur sans autre précision. Elles sont ainsi inaptes à établir que le demandeur a effectivement commandé de tels accessoires sanitaires. Ce fait n'est dès lors pas prouvé. Le témoin R. _____ a également déclaré que le demandeur avait commandé en cours de chantier la pose d'une douche à l'italienne. Le demandeur a allégué que la défenderesse ne lui avait jamais fait part de l'existence d'une plus-value relative à la pose d'une douche à l'italienne et le contraire ne résulte pas du dossier. Le témoin R. _____ a de surcroît confirmé que le demandeur avait procédé en cours de chantier à des modifications de l'installation électrique de la villa telle que prévue par les parties dans le descriptif des travaux. En raison de la modification consistant en la pose de lambris en faux madrier en lieu et place de lambris standards, il n'était architecturalement plus possible de poser les plinthes prévues

- 18 - contractuellement. Le demandeur a exigé la pose de plinthes en rapport avec les lambris en faux madrier, soit des plinthes avec un joint négatif. Lors d'une séance de chantier entre les parties, il a été prévu de poser une pompe nécessaire à la circulation de l'eau chaude. Cette pose a engendré une plus-value de 1'345 fr., qui n'a pas fait l'objet d'un décompte de la défenderesse. Il est admis que le demandeur a accepté la pose de cette pompe et la plus-value engendrée par cette dernière. Par courrier du 27 juin 2005, l'entreprise I. _____ SA a confirmé à la défenderesse la commande de portes intérieures, indiquant une plus-value de 2'214 fr., ainsi que la fourniture et la pose d'une porte coulissante, soit une plus-value totale, selon les annotations manuscrites, de 2'796 fr. 35 TTC. Par courrier électronique du 29 juin 2005 adressé à O. _____ SA, la défenderesse a commandé le plancher de la mezzanine, précisant que son dessous et son dessus seraient lasurés blanc. Dans un courrier électronique du même jour à l'entreprise O. _____ SA, la défenderesse a rappelé ce qui suit : "(...) M. A.F. _____ lors de la séance a refusé la couleur des lames livrées, pour mémoire son choix pour des lames en cèdre a été fait après

la visite de la villa à [...], il a donc accepté une plus-value de 25'000 fr. pour cette dernière. (...)" Il résulte des procès-verbaux des séances de chantier des 30 juin et 7 juillet 2005 que le problème de la couleur du bardage extérieur était connu de la défenderesse. Le demandeur, qui avait résilié le contrat de bail relatif à son logement à Q. _____, a été contraint de demander à son bailleur une prolongation, qui lui a été accordée, pour le motif qu'il n'y avait pas de repreneur. Le loyer de ce logement se montait à 2'450 fr. par mois.

- 19 - Le 1er juillet 2005, la défenderesse a adressé au demandeur le procès-verbal de la séance de chantier du 30 juin 2005 qui mentionnait notamment ce qui suit : "semaine no 34 du 22 au 26 août 2005 : (...) Remise des clés vendredi" Par courrier électronique du 7 juillet 2005, le demandeur a confirmé à la défenderesse l'accord intervenu au sujet de la facture de l'entreprise V. _____ SA en ces termes : "(...) Je te confirme donc que de manière à permettre la bonne continuation du chantier je suis disposé à payer dans un premier temps la totalité de la facture de l'entreprise V. _____ SA encore ce soir. Cependant uniquement CHF 6'000 TTC sera à ma charge. Le solde de la facture soit CHF 3'749.65 ira en déduction du paiement dû à G. _____ SA dans le cadre de la construction de ma maison. Cette somme sera considérée comme une moins-value sur le prix final. (...)" Le même jour, la défenderesse a contresigné ce courrier électronique pour valoir accord. Le demandeur a alors honoré l'entier de la facture de l'entreprise V. _____ SA du 28 avril 2005. Le 8 juillet 2005, la défenderesse a adressé au demandeur le procès-verbal de la séance de chantier du 7 juillet précédant mentionnant à nouveau la remise des clés pour la semaine no 34 courant du 22 au 26 août. Dans un courrier électronique du 8 juillet 2005, le demandeur a notamment écrit à la défenderesse ce qui suit : "(...) Je te confirme les éléments suivants :

- En accord avec la société O. _____ SA, G. _____ SA ainsi qu'avec moi-même vous allez fixer le bardage extérieur qui nous a été livré initialement (le 17 juin) et qui ne correspondait pas au niveau des teintes à l'échantillon qui avait été choisi (voir Villa de [...]). Il a été convenu par téléphone hier avec Mr. O. _____ ainsi qu'avec la direction technique (G. _____ SA) que nous acceptions ce bois à la condition que la plus-value de CHF 25'000.- prévue contractuellement pour le cèdre soit annulée. (...)"

- 20 - Par courrier électronique du 14 juillet 2005, le demandeur a rappelé à la défenderesse les termes de l'accord précité, soit qu'aucune plus-value ne lui serait facturée pour la pose du bardage extérieur en cèdre. Le demandeur a ainsi allégué avoir trouvé un accord avec la défenderesse et l'entreprise O. _____ SA concernant le bardage extérieur. Le témoin R. _____ n'a pas confirmé l'existence d'un tel accord; selon lui, ni la défenderesse ni l'entreprise O. _____ SA n'avaient accepté la proposition du demandeur. Il a expliqué que la moins-value figurant dans le décompte final du 5 décembre 2005 de la défenderesse devait être comprise comme un essai d'arrangement car il y avait rarement "accord à 100 %". Ce témoin a par ailleurs déclaré que ce décompte final avait été refusé par le demandeur. Les témoins B.F. _____ et T. _____ ont néanmoins confirmé l'existence d'un accord selon lequel les lames posées étaient acceptées et la plus-value supprimée. Leurs déclarations sont confirmées par le fait que, selon le courrier électronique du 29 juin 2005 de la défenderesse à O. _____ SA, le demandeur a refusé les lames en raison de leur couleur. En outre, dans son courrier électronique du 8 juillet 2005, le demandeur a informé la défenderesse qu'il acceptait les lames à la condition que la plus-value soit annulée, ce qu'a retenu la défenderesse dans son décompte final du 5 décembre 2005. On doit dès lors considérer que les parties se sont entendues en ce sens que le bardage extérieur, dont la couleur n'était pas conforme à ce que le demandeur avait commandé, serait posé sur sa villa pour autant que la

plus-value soit supprimée. Selon la facture du 15 juillet 2005 adressée par l'entreprise H. _____ au demandeur, le coût de la construction et de la pose de la cheminée du salon s'est élevé pour le demandeur à 7'435 fr., plus 400 fr. pour le mur anti-feu, soit un total de 8'430 fr. 45, TVA comprise. Par courrier électronique du 18 juillet 2005, la défenderesse a soumis au demandeur un devis prévoyant une plus-value de 15'400 fr. pour la pose de plinthes en ramin teinté chêne.

- 21 - Dans un courrier électronique du même jour, le demandeur a répondu à la défenderesse qu'il préférerait garder les plinthes prévues dans le descriptif. Le 18 juillet 2005, la défenderesse a informé le demandeur d'une plus-value d'un montant de 2'100 fr. relative à l'encadrement de l'embrasure de la cheminée, ainsi qu'à la pose de la plaque foyère. Cette plus-value n'a pas fait l'objet d'un décompte de la part de la défenderesse. Il est admis que le demandeur a accepté son principe et sa prise en charge. Le 28 juillet 2005, l'entreprise I. _____ SA a adressé un devis à la défenderesse pour la fourniture et la pose de portes coulissantes pour la bibliothèque et le rez-de-chaussée d'un montant total de 13'600 francs. Cette plus-value n'a pas fait l'objet d'un décompte de la défenderesse. Le 2 août 2005, la défenderesse a adressé au demandeur un fax indiquant notamment ce qui suit : "(...) Comme convenu, je te transmets le devis pour les portes coulissantes hors contrat à me confirmer. (...)" Etait notamment joint à ce fax le devis du 28 juillet 2005 de l'entreprise I. _____ SA. Par courrier électronique du 3 août 2005, le demandeur a accepté les travaux relatifs aux portes coulissantes et la prise en charge de cette plus-value. Dans un courrier du 4 août 2005, le conseil du demandeur a prié la défenderesse de lui communiquer d'ici au 9 août suivant une date de livraison définitive de l'ouvrage dans son entier. Il résulte d'un courrier électronique adressé le même jour par N. _____ au demandeur notamment ce qui suit :

- 22 - "(...) Je reconnais volontiers mes fautes quant au retard pris et j'imagine bien que cela vous pose de sérieux problèmes. Nous avons eu un problème interne et j'ai dû prendre des décisions qui ont engendrées le retard et j'en payerai les conséquences. Le problème de la couleur des lames arrive en plus ce qui n'arrange en rien les relations, le délai et les tensions. (...) Pour les murs du couvert il n'y a rien d'écrit dans le descriptif et dans les plans coupes et élévations du 28/06/04 qui font partie du contrat les poteaux descendent jusqu'au sol. Je n'ai pas besoin de ce mur qui par ailleurs pourrait être réalisé de 10 manières différentes. Mais aucune n'est décrite. Dans le descriptif ou il n'est rien mentionné sur la pose des parquets (doit-on la faire?) et seulement la fourniture sur les plans (...). J'ai accepté de prendre en charge cette pose de parquet sans être convaincu d'en être obligé. Je l'ai fait suite aux problèmes que je vous ai posés comme les délais, la couleur des façades et pour des raisons commerciales en considérant qu'il aurait été préférable que vous parliez en bien de nous.... (...)" Dans un courrier électronique du 4 août 2005 adressé à R. _____, le demandeur s'est exprimé en ces termes : "(...) • Au niveau de la porte coulissante du dressing de l'entrée je préférerais obtenir cette porte et le cadre en blanc cassé (identique à la grande porte coulissante séparant l'entrée du dégagement, soit (NCS S 0505-Y20R) (...)" Le 8 août 2005, la défenderesse a adressé au demandeur le procès-verbal de la séance de chantier du 4 août précédent, qui mentionnait notamment ce qui suit : "(...) Semaine no 37 du 12 au 17 septembre 2005 : (...) Remise des clés vendredi (...)" 7. En rapport avec le contrat, le demandeur a versé à la défenderesse les montants de 220'000 fr. le 16 février 2005, de 205'000 fr. le 6 mai 2005, de 220'000 fr. le 23 mai suivant et de 200'000 fr. le 12 août 2005. 8. Par courrier du 17 août 2005, le conseil du demandeur, n'ayant pas reçu de

réponse de la défenderesse au sujet de la date de livraison

- 23 - définitive de l'ouvrage dans son entier, l'a interpellée à cet égard. Il a notamment écrit ce qui suit : "(...) Nous constatons une fois de plus que votre société ne met pas tout en œuvre pour respecter ses engagements et réduire le retard de livraison de la villa de Monsieur A.F._____. Pour prendre uniquement le sujet du séchage des chapes, nous constatons les éléments suivants : • G._____ SA n'a pas utilisé d'accélérateur pour le séchage des chapes (...). • L'erreur lors de la pose de l'arrivée de gaz (voir envoi du 4 août 2005) n'a pas été corrigée immédiatement ce qui aurait permis de garantir un chauffage efficace des chapes et par la même un séchage plus rapide. • Aucun déshumidificateur n'a été installé dans le bâtiment de manière à diminuer le taux d'humidité. (...)" Le 23 août 2005, l'entreprise O._____ SA a adressé à la défenderesse un devis pour le "doublage cloison portes coulissantes" de l'196 fr. 95, soit une plus-value du même montant. Cette plus-value n'a pas fait l'objet d'un décompte de la défenderesse. Il est toutefois admis que le demandeur avait accepté le principe de ces travaux et la prise en charge du montant de cette plus-value le 3 août précédent. Le 24 août 2005, la défenderesse a adressé au demandeur une facture de l'entreprise S.____ SA relative à des travaux visant à l'introduction d'eau dans la villa en construction de 2'646 fr. 65 TTC. Par courrier du 25 août 2005, la défenderesse a informé le conseil du demandeur qu'en raison de l'absence de ce dernier durant un mois, les clés lui seraient remises dès son retour, soit le 16 octobre suivant. Par fax du 30 août 2005, la défenderesse a transmis au demandeur un autre devis pour la fourniture et la pose de plinthes en sapin épicéa avec nœuds, teinté chêne mocca, teinté blanc lasuré ou mélèze, émanant de l'entreprise I._____ SA pour un montant de 5'500 fr. TTC.

- 24 - Dans un courrier électronique du 1er septembre 2005 adressé à la défenderesse, le demandeur a commandé les plinthes faisant l'objet du devis précité. Ce courrier électronique mentionnait notamment ce qui suit : "(...) je te confirme pour la bonne forme le fait que vous vous ferez poser par la société I._____ SA et non O._____ SA tel que prévu initialement des plinthes plus hautes que les plinthes standard. (...)" 9. Pour la période postérieure au 31 août 2005, le demandeur a dû trouver un autre logement que celui de Q._____ pour lui et sa famille. Ainsi, dès le 1er septembre 2005, il a loué une maison villageoise située sur la commune d'[...] pour une durée déterminée de six mois, soit du 1er septembre 2005 au 29 février 2006, le loyer mensuel étant de 7'500 francs. Les coûts de déménagement entre l'appartement situé à Q._____ et la maison sise à [...] se sont montés à l'614 francs. Le 5 septembre 2005, Z._____ Sàrl a adressé au demandeur une facture pour la mise à disposition de containers dans un garde-meuble de 451 fr. 90. 10. Le 8 septembre 2005, l'entreprise V._____ SA a adressé à la défenderesse une facture relative à la mise en place du socle pour le tableau électrique et du coffre-fort, y compris la maçonnerie, le coffrage et le bétonnage, pour un montant de l'424 fr. 10. Cette facture, qui n'avait fait l'objet d'aucun devis écrit de la part de la défenderesse, a été transmise pour paiement au demandeur. Le 19 septembre 2005, Z._____ Sàrl a adressé au demandeur une facture pour la location mensuelle de containers dans un garde-meuble d'un montant de 344 fr. 30. Le 27 septembre 2005, le demandeur a fait parvenir à la défenderesse un courrier électronique mentionnant son refus de prendre en charge la facture de l'entreprise V._____ SA en ces termes : "(...) je ne l'ai pas réglée du fait que ses frais ne m'ont pas été soumis et au préalable et je n'ai jamais été informé que ceux-ci étaient considéré par G._____ SA comme étant hors contrat.

- 25 - (...)" La défenderesse a refusé d'intégrer la facture de l'entreprise V. _____ SA dans le prix du contrat. Au départ, les parties avaient convenu que le coffre-fort serait emmuré. L'entreprise V. _____ SA ne l'ayant pas emmuré initialement pour des raisons techniques, il l'a été ultérieurement par l'ajout d'un socle. Le coût de ces travaux avait été communiqué à raison de quelques centaines de francs par la défenderesse au demandeur, selon le témoin R. _____. Dans un courrier du 30 septembre 2005 adressé à la défenderesse, le demandeur a effectué un décompte des moins-values totalisant 81'636 francs. La défenderesse n'a pas réagi à ce décompte. Dans un courrier électronique du 1er octobre 2005 à la défenderesse, le demandeur a dressé la liste des retouches et finitions devant selon lui encore être effectuées. 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 par l'intermédiaire de T. _____ et a dressé une liste des travaux devant encore être réalisés, selon le demandeur, dans sa villa. Le demandeur a allégué avoir pris des photos de sa maison à son retour de l'étranger, le 17 octobre 2005. Les photographies produites ne comportent néanmoins aucune date, de sorte que le moment auquel elles ont été réalisées n'est pas établi. Le 19 octobre 2005, Z. _____ Sàrl a adressé au demandeur une facture d'un montant de 521 fr. 85 concernant la mise à disposition d'un déménageur pour le transport des containers du demandeur du garde-meuble de Q. _____ à celui de [...].

- 26 - Le 26 octobre 2005, D. _____ SA a adressé au demandeur une facture relative au système de télésurveillance d'un montant de 5'376 fr. 50. Par courrier électronique du 26 octobre 2005, la défenderesse a exposé au demandeur notamment les éléments suivants : "Concernant notre discussion sur les spots, il y en avait effectivement 10 prévus pour l'extérieur dans le descriptif. Mais la lustrerie n'était pas prévu dans ce dernier. En sachant que nous en avons posé une trentaine (nombre exact à confirmer) à 100.-- pièce, ce qui représente 20 de plus donc 2000.-- de plus-value. (...)" Le 27 octobre 2005, J. _____ SA a adressé au demandeur une facture de 12'500 fr., soit 17'193 fr. 30 pour une cuisine [...], plus 1'306 fr. 70 de TVA, moins un acompte de 6'000 francs. Selon une annotation manuscrite figurant sur cette facture, son montant a finalement été arrêté à 12'000 francs. Dans un courrier électronique du 6 novembre 2005 à la défenderesse, le demandeur a établi une liste des travaux à terminer et des retouches devant être effectuées. Le 10 novembre 2005, l'entreprise [...] SA a adressé une facture à la défenderesse, dont il résulte que les frais pour la fourniture et la pose de la peinture sur la porte coulissante du hall d'entrée se sont élevés à 514 fr. 75 HT. Cette prestation, qui constitue une plus-value, n'a pas fait l'objet d'un décompte de la défenderesse. Il est admis que demandeur en avait accepté le principe et la prise en charge de son montant, par courrier électronique du 3 août 2005. Le demandeur a allégué que les travaux de sa villa avaient été achevés le 22 novembre 2005. Les témoins T. _____ et B.F. _____ ont confirmé ce fait. La défenderesse a quant à elle allégué avoir livré la villa

- 27 - au demandeur le 14 octobre 2005, quelques menus travaux de retouches ayant été effectués jusqu'au 20 novembre suivant. A cet égard, le témoin R. _____ a déclaré que la livraison de l'ouvrage s'était déroulée en deux étapes : les clés de la villa ont été remises à l'épouse du demandeur le vendredi 14 octobre 2005; cette dernière n'a toutefois pas voulu signer le document de réception de l'ouvrage, pour le motif qu'il avait été convenu que la réception s'effectuerait la semaine suivante en présence de son époux; la réception a eu lieu la semaine suivante, le mardi ou le mercredi; ce témoin a encore précisé que des retouches

avaient été effectuées postérieurement à la remise des clés et à la réception de l'ouvrage. Compte tenu des liens qui unissent T. _____ et B.F. _____ au demandeur, on doit retenir que la remise des clés a eu lieu le 14 octobre 2005, la réception de l'ouvrage le mercredi suivant au plus tard, quelques travaux de retouches ayant été effectués postérieurement. 11. Le 24 novembre 2005, la défenderesse a adressé au demandeur son décompte final. Il en résulte notamment que la défenderesse a tenu compte d'une plus-value pour la porte d'entrée de 1'200 fr., le budget étant de 2'800 fr., soit un coût total de 4'000 francs. A cet égard, le témoin R. _____ a déclaré se souvenir que le prix de la porte d'entrée était supérieur au budget prévu. Il a précisé qu'une proposition de dessin avait été soumise au demandeur qui l'avait acceptée. Dans son décompte, la défenderesse a également mentionné une plus-value de 5'260 fr. 90 pour divers accessoires sanitaires complémentaires, une moins-value de 600 fr. pour les escaliers de la mezzanine et une moins-value de 25'000 fr. pour le bardage. Le bas de ce décompte comporte l'indication manuscrite "Demandé par M. A.F. _____. 125'000.-". L'entier de ce décompte était libellé comme suit : " Monsieur et Madame A.F. _____ Ch. [...] [...] Q. _____ Yverdon-les-Bains, le 24 novembre 2005 Concerne : Construction de votre villa
DECOMPTE FINAL DU CONTRAT D'ENTREPRISE

- 28 - Contrat d'entreprise du 25.08.2004 Fr. 1'085'000.00 Décompte no 1 du 10.02.2005 Fr. 2'870.00 Cheminée Selon facture H. _____, H.T. Fr. 7'435.00 Plus-value pour mur anti-feu, H.T. Fr. 400.00 TVA, 7,6 % Fr. 595.45 Budget alloué Fr. -7'500.00 Fr. 930.45 Ossature-plancher-charpente Plus-value pour lame en faux madrier, toiture et murs intérieurs, 464 m2 x 5.- + TVA Fr. 2'496.30 Plus-value pour remplacement mur mezzanine par poteau Fr. 900.00 Plus-value pour habillage porte coulissante bibliothèque Fr. 1'197.00 Plus-value pour teinte blanchie sur mezzanine + bureau 48,05 m2 x 12.- + TVA Fr. 620.00 Moins-value sur bardage Fr. -25'000.00 Fr. - 19'786.70 Menuiserie extérieure Plus-value pour jardin d'hiver (budget fr. 20'000.-) Fr. 3'168.95 Plus-value pour porte d'entrée (budget fr. 2'800.-) Fr. 1'200.00 Fr. 4'368.95 Menuiserie intérieure Plus-value pour 2 portes coulissantes vitrées pour la bibliothèque (Fr. 10'734,00 - rabais + TVA) Fr. 11'092.40 Plus-value pour panneau coulissant pour le hall du rez (Fr. 2'470,00 - rabais + TVA) Fr. 2'552.45 Plus-value pour porte coulissante vestiaire (Fr. 1'392,00 - rabais + TVA) Fr. 1'438.50 Plus-value sur choix portes intérieures (18 x 73,00 = Fr. 1'314,00 - rabais + TVA) Fr. 1'357.90 Fr. 16'441.25 Escaliers Plus-value sur escalier du rez à l'étage pour teintage des marches Fr. 287.25 Serrurerie Plus-value pour barrières terrasse Fr. 300.00 Plus-value pour barrières escalier extérieur Fr. 1'585.25 Plus-value pour barrières intérieures (verre) Fr. 3'585.00 Plus-value pour barrière complémentaire en verre Fr. 1'490.00 Plus-value pour garde-corps en verre (jardin d'hiver) Fr. 700.00 Moins-value pour escalier mezzanine Fr. - 600.00 Fr. 7'060.25 Electricité Plus-value selon facture [...] annexée Fr. 4'217.90 Sanitaires Choix appareils [...] Fr. 10'569.00 Choix appareils C. _____ Fr. 13'232.90 TVA 7,6 % Fr. 1'808.95 Budget alloué Fr. -22'000.00 Fr. 3'610.85 Sanitaires (commande complémentaire)

- 29 - Paroi douche + divers accessoires, plus-value Fr. 1'882.25 Plus-value pour pose meuble salle de bains Fr. 2'033.65 Plus-value pour circulation d'eau chaude Fr. 1'345.00 Fr. 5'260.90 Crépi intérieur-peinture Plus-value pour teinte crépi Fr. 500.00 Plus-value pour peinture porte coulissante Fr. 550.00 Fr. 1'050.00 Carrelages et faïences (fournitures) Moins-value selon calcul annexée Fr. - 1'882.00 Carrelages et faïences (pose) Plus-value pour douche à l'italienne Fr. 1'300.00 Plus-value pour pose carreaux 5/5 (29 m2 x

55.-) Fr.1'595.00 Plus-value pour encadrement cheminée en granit Fr.1'960.00 TVA 7,6 % Fr. 369.00 Fr. 5'224.00 Parquets (fournitures) Moins-value selon calcul annexée Fr. - 3'016.00 Parquets (pose) Déchargement Fr. 350.00 Plus-value pour traitement joint des chapes Fr. 845.20 Fourniture ciment Fr. 150.00 Plus-value pour seuils et joints Fr. 989.80 TVA 7,6 % Fr. 177.45 Fr. 2'512.45 Plinthes Plus-value pour plinthes spéciales Fr. 5'500.00 Cuisine Facture J. _____ SA Fr.18'500.00 Facture [...] AG Fr.9'580.00 Budget alloué Fr. - 30'000 Fr. - 1'920.00 Aménagement intérieur Moins-value pour armoires Fr. -50'000.00 Divers Remplacement barrière étage par muret Fr. - 853.85 Simplification du mur bibliothèque Fr. -1500.00 Suppression d'une fausse ferme Fr. - 900.00 Moins-value pour un store (y compris moteur) Fr. - 900.00 Pénalité de retard : 4,5 mois + 6'000.- Fr. - 27'000.00 Fr. - 31'153.85 Montant final du contrat d'entreprise Fr. 1'036'575.70 ./ acomptes Fr. 220'000.00 Fr. 205'000.00 Fr. 220'000.00 Fr. 220'000.00 Fr. 845'000.00 Solde en notre faveur Fr. 191'575.70 Nous vous par avance de faire transférer ce montant sur le compte parallèle destiné au paiement des sous-traitants ouvert auprès du [...], no [...] Bon pour accord : M. A.F. _____ G. _____ SA [...]"

- 30 - Dans un autre décompte final du 5 décembre 2005, la défenderesse a tenu compte d'une moins-value pour la fourniture de carrelages et de faïences "selon calcul annexée" de 1'882 fr., pour la fourniture des parquets "selon calcul annexée" de 4'546 fr., pour le remplacement de la barrière à l'étage par un mur de 853 fr. 85, pour la simplification du mur bibliothèque de 1'500 fr., pour la suppression d'un store, y compris son moteur, de 900 fr., pour un muret couvert le "50% de 5'000.-", soit 2'500 fr., pour la prise en charge de la part de la défenderesse convenue le 7 juillet 2005 avec le demandeur sur la facture de V. _____ SA de 3'750 fr., pour le bardage de 25'000 fr. et pour l'agencement de cuisine de 1'920 francs, soit : "(...) Cuisine Facture J. _____ SA Fr. 18'500.00 Facture [...] Fr. 9'580.00 Budget alloué Fr. - 30'000.00 Fr. - 1'920.00 (...)" Les travaux concernant les armoires murales et les rayonnages n'ont pas été réalisés. En effet, le demandeur s'est chargé lui-même de l'achat et de la pose des armoires murales et des rayonnages. Parties admettent que le montant correspondant à ce poste, soit 50'000 fr., doit être déduit du prix de l'ouvrage fixé par le contrat. La défenderesse a reconnu l'existence de cette moins-value et de son montant dans son décompte final du 5 décembre 2005. La fausse germe prévue au niveau de la mezzanine n'a pas été réalisée. Cette modification par rapport au contrat a engendré une diminution des coûts de construction de 900 francs. Parties admettent que ce montant doit être déduit du prix de l'ouvrage. Dans son décompte final du 5 décembre, la défenderesse a reconnu l'existence et le montant de cette moins-value. 12. Selon un récapitulatif des factures ouvertes au 8 décembre 2005 établi par la défenderesse, une somme de 68'000 fr. était due à l'entreprise O. _____ SA. Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 23 décembre 2005, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la

- 31 - Côte a ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier du district de [...] d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 84'330 fr. 80 en faveur de O. _____ SA sur la parcelle du demandeur. Ce montant ne correspondait pas au récapitulatif des factures ouvertes établi par la défenderesse le 8 décembre 2005. Afin de permettre le paiement en faveur des maîtres d'état des factures encore ouvertes et, de la sorte, éviter l'inscription d'hypothèques légales sur la propriété du demandeur, les parties sont entrées en discussion. Le 9 janvier 2006, un accord a été trouvé. Par fax du même jour, le conseil de la défenderesse a écrit à celui du demandeur ce qui suit : "Donnant suite à

notre entretien téléphonique de ce jour, je vous confirme que G. _____ SA accepte la proposition émanant de votre mandant selon votre correspondance du 30 décembre 2005, à savoir : - M. A.F. _____ verse, sur le compte parallèle, d'ici au 10 janvier prochain, la somme de CHF 165'000.— ; - G. _____ SA verse sur ce même compte la différence entre cette somme et le solde des factures ouvertes, par CHF 308'937.20, sous déduction du disponible existant à ce jour sur le compte parallèle. (...)" Le lendemain, soit le 10 janvier 2006, le demandeur a donné l'ordre à sa banque de virer la somme de 165'000 fr. sur le compte de la défenderesse. Le 12 janvier 2006, le demandeur a adressé à O. _____ SA un courrier électronique dont la teneur est la suivante : "(...) J'ai signé aujourd'hui un bon de paiement de CHF 68'000.- qui m'a été présenté par G. _____ SA comme étant le solde dû auprès de votre société. Votre demande d'inscription présentant un montant de CHF 84'300.- je vous saurai gré après votre meeting avec G. _____ SA prévu mardi prochain de m'informer de la situation à ce sujet. (...)" Par requête de mesure provisionnelles et préprovisionnelles du

E. 17

Les portes intérieures Le ch. 273.0 du descriptif des travaux prévoit la pose de portes avec cadres, faux cadres et embrasures vernis et vantail mi-lourd revêtu de placage naturel verni, y compris serrure et garniture standards, pour un budget de 550 fr. par porte et de 50 fr. pour les poignées; le contrat ne prévoit ainsi pas de portes en mélaminé de frêne blanc. Telle que décrite dans le contrat, la fourniture d'une porte revient à 277 fr. 20 par porte, alors que le coût de celles posées dans la maison du demandeur s'élève à 280 fr. par porte. La plus-value pour le mélaminé en frêne blanc, compte tenu des incertitudes d'estimation, est ainsi négligeable. La confirmation de commande du 27 juin 2005 de l'entreprise I. _____ SA propose la fourniture et la pose des portes en mélaminé au prix unitaire de 500 francs HT, ainsi qu'une plus-value pour l'exécution en mélaminé de - 55 - frêne blanc de 123 fr. par porte. Si la plus-value pour le mélaminé en frêne blanc est compréhensible par rapport au mélaminé simple, elle ne l'est pas par rapport au descriptif contractuel des travaux. L'expert a en outre estimé que la plus-value pour la dimension de 2100 mm était sans objet, la hauteur usuelle d'une porte étant comprise entre 2000 et 2100 mm. Dès lors, la plus-value demandée par la défenderesse n'est pas justifiable au regard du descriptif contractuel des travaux.

E. 18

Teintage des marches de l'escalier Le ch. 273.3 de l'annexe au contrat du 25 août 2004 prévoit pour l'escalier du rez-de-chaussée à l'étage "limons, contremarches et balustrade en hêtre vernis naturel". Le contrat ainsi que les plans de finitions intérieures ne contiennent aucune précision au sujet des marches de cet escalier. Toutefois, en se référant à une certaine logique et à la mention des limons dans le contrat, il y a lieu de considérer que le contrat prévoit pour cet escalier totalement en bois, par analogie avec le traitement prévu pour les contremarches, des marches en hêtre vernis naturel. En l'absence de preuve contraire, le contrat ne prévoit donc pas le teintage des marches. Le montant de la plus-value allégué par la défenderesse, soit 287 fr. 25, est correct. En effet, compte tenu d'un prix par mètre linéaire de marche de 12 fr. 50, de dix-huit marches de 120 cm de long représentant une longueur cumulée de 21 m. 60., la plus-value s'élève à 270 francs.

E. 19

Les barrières intérieures et extérieures S'agissant des barrières extérieures, le contrat, au ch. 272.2 de son annexe 1, mentionne des balustrades d'escalier extérieur et un garde-corps sur la terrasse pour un budget de 500 fr. par mètre linéaire. La somme des longueurs étant de 34 m. 90, le budget se monte à 17'450 fr. TTC. L'offre du 13 juin 2005 de l'entreprise E. _____ SA mentionne un montant pour ces travaux de 19'000 fr. TTC. Les travaux réalisés correspondent à ceux décrits dans cette offre et leur prix est correct. La plus-value pour ces barrières extérieures se monte ainsi à 1'550 fr. TTC.

- 56 - En ce qui concerne les barrières intérieures, soit celles de l'escalier et de la mezzanine, le ch. 273.3 de l'annexe 1 au contrat mentionne un budget à disposition pour des barrières intérieures en hêtre naturel de 550 fr. par mètre linéaire. La longueur totale des balustrades étant de 12 m. 90, le budget à disposition s'élève à 7'095 fr. TTC. Les balustrades finalement posées sont en verre sur structure métallique. L'offre du 2 mai 2005 de l'entreprise E. _____ SA indique un montant de 9'800 fr. TTC, auquel il y a lieu d'ajouter une somme extrapolée de l'offre pour la balustrade complémentaire de l'escalier côté cuisine estimée à 1'550 fr., soit un total de 11'300 fr. TTC. Les travaux réalisés correspondent aux travaux décrits dans les deux offres de E. _____ SA et leur prix est correct. La plus-value pour les balustrades intérieures se monte en conséquence à 4'025 fr. TTC. Enfin, il y a lieu de considérer la fourniture et la pose d'un garde-corps à l'extérieur de la véranda. Le contrat du 25 août 2004 prévoit à cet emplacement une barrière extérieure avec un budget à disposition de 500 fr./m. Cet élément mesurant à peu près un mètre de long, cela représente un budget à disposition de 500 francs. Un garde-corps en verre a effectivement été posé et le prix annoncé par la défenderesse dans son décompte final du 24 novembre 2005 de 700 fr. est correct. La plus-value relative à ce garde-corps s'élève ainsi à 200 francs. Au total, la plus-value pour les diverses balustrades extérieures et intérieures se monte à 5'955 francs.

E. 20

Les installations sanitaires Le ch. 251.0 du descriptif des travaux prévoit un budget de 22'000 fr. pour la fourniture des appareils sanitaires, sans détail supplémentaire. Lors de la formation du prix, la défenderesse avait à disposition les plans sur lesquels sont reportés les appareils sanitaires

- 57 - principaux. A la lecture de ces plans, on peut estimer que la défenderesse était en mesure de prendre en compte une cabine de douche avec une paroi double et une cabine de douche avec une paroi simple. Le montant de 22'000 fr. comprenait donc des appareils sanitaires, vraisemblablement avec des cabines de douche. La facture de l'entreprise Y. _____ SA du

E. 22

Encadrement de la cheminée en granit Le descriptif des travaux ne prévoit pas l'encadrement de la cheminée en granit. Dans un courrier électronique du 18 juillet 2005 au demandeur, la défenderesse a mentionné un prix pour la fourniture et la pose d'un encadrement de la cheminée en granit de 2'100 fr. TTC, montant que l'expert a estimé correct.

E. 23

Les plinthes Le ch. 281.9 de l'annexe au contrat du 25 août 2004 mentionne des plinthes en ramin teinté chêne. Il s'agit de plinthes ordinaires dont le prix de fourniture et de pose

s'élève à environ 15 fr. TTC par mètre linéaire. Le compte-rendu de la séance du 11 février 2005 entre les parties, soit avant le début des travaux de second œuvre, indique que "- les plinthes de l'étage seront en sapin teint en blanc env. 12 cm de hauteur. - Les plinthes du rez-de-chaussée seront identiques". De telles plinthes ne sont pas du tout ordinaires. A la connaissance de l'expert, cette modification n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de la défenderesse à ce moment-là alors qu'il est évident que ce choix constitue une plus-value par rapport au descriptif contractuel des travaux. Les plinthes finalement posées dans la maison du demandeur sont des

- 61 - plinthes en sapin épicéa avec nœuds, teinté chêne mocca, blanc lasuré ou mélèze. Il s'est avéré que le mode de pose des parties boisées prévoyait une réservation au bas des lambrissages pour l'insertion d'une plinthe affleurée. Ce mode de faire est usuel et conforme aux règles de l'art. Toutefois, cette manière de procéder exclut la pose de plinthes telles que décrites dans le descriptif contractuel des travaux. A la connaissance de l'expert, la défenderesse n'a pas averti le demandeur que ce mode de pose du lambrissage excluait la pose des plinthes prévues par le contrat. Le demandeur s'en est aperçu après discussion avec le sous-traitant de la défenderesse en charge des lambrissages. La défenderesse a donc peut-être commis l'erreur d'omettre d'informer le demandeur, au moment de la décision du mode de pose des lambrissages, que celui-ci impliquait l'impossibilité de poser des plinthes ordinaires. Mais il se peut tout autant que la défenderesse se soit référée au compte-rendu de la séance du 11 février 2005, soit au choix initial du demandeur. En effet, les plinthes alors choisies auraient convenu pour être posées à la base des lambrissages tels qu'exécutés. En définitive, le demandeur a été contraint de poser des plinthes plus hautes que les plinthes standards prévues dans le descriptif des travaux. Les plinthes finalement posées, d'une hauteur de 12 cm, ne sont cependant pas plus hautes que les plinthes désirées initialement par le demandeur selon la séance du 11 février 2005. Le devis du 29 août 2005 de l'entreprise I. _____ SA mentionne un prix unitaire de 48 fr./m, prix qualifié de correct par l'expert. La plus-value pour ces plinthes représente un montant de 3'828 fr. 90 HT, ce qui correspond selon le devis susmentionné à un montant, après rabais, TVA et escompte, de 3'956 fr. 75 TTC. b) L'expert s'est déterminé sur le décompte du 24 novembre 2005 de la défenderesse qu'il a analysé poste par poste en y intégrant le résultat de ses différentes conclusions et en indiquant dans la marge de gauche les montants acceptés ou corrigés. Tous les prix sont des montants toutes taxes comprises. Ce tableau se présente de la manière suivante : "Frs. - Contrat d'entreprise du 25.08.2004 : Frs. 1'085'000.00
1'085'000.00

- 62 - le montant mentionné correspond à celui mentionné dans le contrat d'entreprise du 25 août 2004, paragraphe 4.1; Frs. 2'870.00 - Décompte no 1 du 10.02.2005 : Frs. 2'870.00 ce décompte, en bonne et due forme par rapport à ce que prévoit le contrat du 25 août 2004, paragraphe 4.2, et relatif au blindage de larmiers (voir pièce 23), est correct et correspond aux travaux effectués dans la maison du demandeur. Frs. 500.05 - Cheminée : Frs. 930.45 la facture 050406-1f établie le 15 juillet 2005 par l'entreprise H. _____ à [...] est correct et correspond aux travaux réalisés dans la maison du demandeur. Je corrige néanmoins le montant de la plus-value demandée par la défenderesse. J'estime en effet, hors toute considération liée à un arrangement entre les parties, que la réalisation du mur coupe feu fait partie des prestations usuelles comprises dans le descriptif contractuel des travaux et ne fait pas partie du budget alloué par le contrat pour la réalisation de la cheminée. - Plus-value pour lame en faux madriers, Frs. 0.00 toiture et mur intérieurs : Frs. 2'496.30 en vertu de la

réponse à l'allégué 392, j'estime que cette demande de plus-value n'est pas justifiable en regard des arguments avancés par la défenderesse. - Plus-value pour remplacement mur mezzanine ? par poteau : Frs. 900.00 en vertu de la réponse à l'allégué 389, ce travail a effectivement été effectué, je ne suis par contre pas en mesure de vérifier le montant de la plus-value demandée par la défenderesse. - Plus-value pour habillage porte-coulissante - Frs. 888.00 bibliothèque : Frs. 1'197.00 en vertu de la réponse à l'allégué 190, les portes-coulissantes de la bibliothèque ont bien été habillées, cela a néanmoins été réalisé par une modification de la paroi telle que prévue par le descriptif contractuel des travaux, ce qui a finalement conduit à un coût de construction total de cet élément inférieur à celui initialement prévu par le descriptif contractuel des travaux. Frs. 620.00 - Plus-value pour teinte blanchie sur mezzanie + bureau : Frs. 620.00 en vertu de la réponse à l'allégué 396, cette demande de plus-value correspond à une prestation exécutée dans la maison du demandeur. La demande de plus-value est correcte et justifiable. Frs. 25'000.00 - Moins-value sur bardage : - Frs. 25'000.00 hormis toute considération d'ordre juridique sur le préjudice esthétique ou autre notion légale, en se rapportant uniquement aux termes du contrat et en vertu de la réponse aux allégués 128, 136 et 458, j'estime que cette moins-

- 63 - value est sans objet, le bardage réalisé sur la maison du demandeur étant en cèdre. Frs. 0.00 - Plus-value pour jardin d'hiver : Frs. 3'168.95 en vertu de la réponse à l'allégué 401, j'estime que le demandeur n'a pas commandé de travaux particuliers pour ce poste et que la plus-value demandée par la défenderesse n'est pas justifiable. Frs. 1'200.00 - Plus-value pour porte d'entrée : Frs. 1'200.00 en vertu de la réponse à l'allégué 404, j'estime que les travaux faisant l'objet de cette demande de plus-value correspondent à ceux réalisés dans la maison du demandeur et qu'ils constituent des travaux à plus-value par rapport à ceux prévus par le descriptif contractuel des travaux. - Plus-value pour 2 portes coulissantes vitrées Frs. 11'092.40 pour la bibliothèque : Frs. 11'092.40 en vertu de la réponse à l'allégué 407, j'estime que la plus-value est correcte et correspond aux travaux effectués dans la maison du demandeur. Frs. 2'552.45 - Plus-value pour panneau coulissant pour le hall du rez : Frs. 2552.45 en vertu de la réponse à l'allégué 410, j'estime que la plus-value est correcte et correspond aux travaux effectués dans la maison du demandeur. Frs. 1438.50 - Plus-value pour porte coulissante vestiaire : Frs. 1'438.50 en vertu de la réponse à l'allégué 413, j'estime que la plus-value est correcte et correspond aux travaux effectués dans la maison du demandeur. Frs. 0.00 - Plus-value sur choix portes intérieures : Frs. 1'357.90 en vertu de la réponse à l'allégué 416, j'estime que cette demande de plus-value n'est pas justifiable en regard du descriptif contractuel des travaux. - Plus-value sur escalier du rez à l'étage pour Frs. 287.25 teintage des marches : Frs. 287.25 en vertu de la réponse à l'allégué 419, j'estime que la plus-value est correcte et correspond aux travaux effectués dans la maison du demandeur. Frs. 5'955.00 - Plus-value pour diverses barrières : Frs. 7'660.25 en vertu de la réponse à l'allégué 423, j'estime que la plus-value pour ce qui a été réalisé dans la maison du demandeur est justifiable en regard de ce qui était prévu par le descriptif contractuel des travaux. Je corrige néanmoins dans la réponse à l'allégué 423 le montant demandé par la défenderesse. - Frs. 600.00 - Moins-value pour escalier mezzanine : - Frs. 600.00 l'offre établie le 2 mai 2005 par l'entreprise E. _____ SA à [...] correspond aux travaux effectués dans la maison du

- 64 - demandeur. La moins-value représentée par cette offre en regard du budget pour ce poste dans le descriptif contractuel des travaux est correcte. Frs. 4'446.00 - Plus-value selon facture [...] annexée : Frs. 4'217.90 en vertu de la réponse à l'allégué 425, les travaux

d'installations électriques réalisés dans la maison du demandeur présentent une plus-value par rapport à ceux décrits dans le descriptif contractuel des travaux. Je corrige néanmoins dans la réponse à l'allégué 425 le montant demandé par la défenderesse. Frs. 3'610.85 - Plus-value sur le choix des appareils sanitaires : Frs 3'610.85 en vertu de la réponse à l'allégué 428, le montant total des appareils et accessoires sanitaires commandés par le demandeur est supérieur au budget alloué pour ce poste dans le descriptif contractuel des travaux. La demande de plus-value est correcte et justifiée. Frs. 1'721.25 - Paroi-douche + divers accessoires, plus-value : Frs. 1'882.25 en vertu de la réponse à l'allégué 430, j'estime que ces commandes complémentaires correspondent aux travaux effectués dans la maison du demandeur. Je corrige néanmoins dans la réponse à l'allégué 430 le montant mentionné par la défenderesse. ? - Plus-value pour meuble de salle de bains : Frs. 2'033.65 en vertu de la réponse à l'allégué 430, je ne suis pas en mesure de me prononcer sur la légitimité de cette demande de plus-value. Frs. 1'277.75 - Plus-value pour la circulation d'eau chaude : Frs. 1'345.00 en vertu de la réponse à l'allégué 430, j'estime que cette commande complémentaire correspond aux travaux effectués dans la maison du demandeur. Je corrige néanmoins dans la réponse à l'allégué 430 le montant mentionné par la défenderesse. Frs. 107.30 - Plus-value pour teinte crépi : Frs. 500.00 en vertu de la réponse à l'allégué 432, j'estime que certains crépis réalisés dans la maison du demandeur peuvent faire l'objet d'une demande de plus-value. Je corrige néanmoins dans la réponse à l'allégué 432 le montant demandé par la défenderesse. Frs. 550.00 - Plus-value pour peinture porte coulissante : Frs. 550.00 en vertu de la réponse à l'allégué 434, j'estime que ces travaux ont été réalisés dans la maison du demandeur et que la plus-value est correcte et légitime. - Carrelages et faïences (fourniture), moins-value selon - Frs. 2'040.60 calculation annexée : - Frs. 1'882.00 en vertu de la réponse à l'allégué 147, je corrige le montant demandé par la défenderesse. Frs. 0.00 - Plus-value pour douche à l'italienne : Frs.

- 65 - 1'398.80 En vertu de la réponse à l'allégué 435, j'estime que le descriptif contractuel des travaux prévoit l'exécution d'une douche à l'italienne. La demande de plus-value n'est à mon avis pas justifiée en regard du descriptif contractuel des travaux. Frs. 0.00 - Plus-value pour pose carreaux 5/5 : Frs. 1'716.20 A ma connaissance et en absence de preuve contraire, le demandeur n'a pas été informé avant la présentation du décompte final du 24 novembre 2005 du fait que son choix de carreau 5/5 impliquait une plus-value sur les travaux de pose. Il n'était à mon avis à aucun moment capable de se douter que ce choix impliquait une plus-value sur les travaux de pose. Le montant de cette plus-value, si elle existe réellement entre la défenderesse et son sous-traitant, et telle qu'elle est annoncée dans le décompte final, me paraît exagérée. Hors toute considération d'ordre juridique, j'estime que ce montant fait partie des prestations contractuelles pour les travaux de pose des carrelages et faïences. Frs. 2'100.00 - Plus-value pour encadrement de cheminée en granit : Frs. 2'108.95 en vertu de la réponse à l'allégué 440, cette prestation a été réalisée dans la maison du demandeur, la plus-value est correcte et justifiée. Le montant est légèrement modifié pour tenir compte de l'arrangement entre les parties avant travaux (voir à ce propos la pièce no 30). - Frs. 5'994.50 - Parquets, moins-value selon calculation annexée : - Frs. 3'016.00 en vertu de la réponse à l'allégué 156, je corrige le montant de la moins-value. Frs. 536.90 - Parquets, pose : Frs. 2'512.45 en vertu de la réponse à l'allégué 442, je corrige le montant demandé par la défenderesse en tenant compte uniquement des travaux de fourniture compris dans ce montant. Frs. 3'956.75 - Plus-value pour plinthes spéciales : Frs. 5'500.00 en vertu de la réponse à l'allégué 445, cette prestation a été réalisée dans la maison du demandeur, la plus-value est justifiée, néanmoins je corrige le montant demandé par la

défenderesse. - Frs. 1'920.00 - Moins-value sur cuisine : - Frs. 1'920.00 La facture no 775 établie le 27 octobre 2005 par J. _____ SA à [...] pour la fourniture et la pose d'une cuisine mentionne un montant de Frs 18'500.00 TTC (voir pièce no 36). Cette facture est annotée, vraisemblablement en vue d'un arrangement pour un rabais de Frs. 500.00. Ne sachant pas de qui est cette annotation et si ce rabais a effectivement été déduit de la facture, je n'en tiens pas compte. J'estime que la moins-value sur le budget contractuel pour la fourniture de la cuisine, tel que calculé par la défenderesse, est correcte.

- 66 - - Frs. 50'000.00 - Moins-value pour armoires : - Frs. 50'000.00 cette prestation n'a effectivement pas été exécutée par la défenderesse, la moins-value est correcte. ? - Remplacement barrière étage par muret - Frs. 853.85 en vertu de la réponse à l'allégué 177, je ne peux pas me prononcer sur cette moins-value. - Frs. 0.00 - Simplification du mur de la bibliothèque : - Frs. 1'500.00 en vertu de la réponse à l'allégué 190, ce montant a déjà été pris en compte dans le présent commentaire du décompte final sous la rubrique habillage des portes coulissantes. - Frs. 900.00 - Suppression d'une fausse ferme : - Frs. 900.00 cette fausse ferme n'a en effet pas été posée dans la maison du demandeur, j'estime la moins-value justifiée et correcte. - Frs 1'340.00 - Moins-value pour un store (y compris moteur) : - Frs. 900.00 En vertu de la réponse à l'allégué 204, ce store n'as pas été posé dans la maison du demandeur, je corrige néanmoins le montant de la moins-value énoncé par la défenderesse. ? - Pénalité de retard : - Frs. 27'000.00 cette question ne fait pas partie de la mission d'expertise, je ne suis pas en mesure d'y répondre. J'ajoute maintenant les plus-values et les moins-values issus de l'expertise et que le décompte final du 24 novembre 2005 de la défenderesse ne contient à mon avis pas. - Frs. 912.00 - Non réalisation des têtes de mur de la cheminée. En vertu de la réponse à l'allégué 186, je ne peux me prononcer formellement s'il s'agit d'une moins-value qui doit être déduite du prix forfaitaire de l'ouvrage fixé par le contrat du

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

- 95 - 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

- 96 - 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

- 97 - 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

- 98 - 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

- 99 - 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.

- 100 - 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

- 101 - 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

- 102 - 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

- 103 - 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 1er 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

- 104 - 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.

- 105 - 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.

- 106 - 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

- 107 - 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

- 108 - 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.

- 109 - 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 47'999.65.- Pénalités : - CHF 33'642.85.- Paiements : - CHF 1'010'000.- - 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, 3ème 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 %

- 110 - 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, 3ème 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*, 3ème 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

- 111 - 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).

- 112 - 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

- 113 - 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

- 114 - 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.