

# VD\_GERICHTE PT05.012266 vom 19. Februar 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-02-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT05.012266](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT05.012266)

FR: VD\_GERICHTE PT05.012266 du 19 février 2008

IT: VD\_GERICHTE PT05.012266 del 19 febbraio 2008

## Erwägungen

### E. 1

La défenderesse I. \_\_\_\_\_ Sàrl, société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le [...], est une entreprise générale de construction avec siège à [...]; son but est la réalisation de travaux (construction, rénovation, transformation, mandats d'architecture, sous-traitance, gérance, courtage, promotion, gestion, vente, etc.) dans le domaine immobilier, ainsi que le commerce de matériaux de construction et d'agencement, de produits alimentaires et d'articles ménagers.

### E. 2

Par acte du 2 mai 2002, les trois enfants d[...] propriétaires de la parcelle 1417 du cadastre de la commune de [...], résultant de la division de la parcelle 491, ont constitué sur leur fonds une propriété par étages comportant la division de l'immeuble en trois parts de propriété, soit les lots A, B et C, en vue de la construction de trois villas contiguës également dénommées A, B et C. La défenderesse est cosignataire de l'acte de constitution, en qualité d'intervenante chargée de l'administration de la PPE et de la réalisation des futures constructions. Cet acte fixe les droits exclusifs d'utilisation de chaque lot et constitue des servitudes foncières, soit "trois usages de jardin et de place de parc", dont un pour le lot C. Les conditions communes aux "trois usages

- 3 - de jardin et de place de parc" sont que chaque propriétaire jouit de l'usage exclusif sur les zones teintée et hachurée et entretient à ses frais cette surface à son usage exclusif, selon le plan de servitude (qui ne figure pas au dossier). Sous le chiffre 6, cet acte prévoit encore qu'une servitude foncière "usage de jardin et place de parc (Villa C)" devra être inscrite au registre foncier. Fait partie intégrante de cet acte constitutif un "règlement d'administration et d'utilisation", daté du même jour. Celui-ci mentionne, dans le chapitre IV, article 11 intitulé "usages exclusifs à l'extérieur: jardins / places de parc", que selon les servitudes inscrites en faveur de chacun des lots, lors de la constitution de la propriété par étages, le propriétaire du lot C a l'usage exclusif de la partie du jardin entourée d'un liseré bleu et de la place de parc hachurée en bleu sur le plan de situation (qui ne figure pas au dossier).

### E. 3

Par contrat notarié du 6 juin 2002, les demandeurs A. et B. M. \_\_\_\_\_ ont acquis en copropriété, chacun pour une demie, 333/1'000ème de la parcelle 1417, correspondant au lot C des plans, avec droit exclusif sur la villa C avec garage. La défenderesse, intervenant également dans l'acte de vente, s'est engagée à réaliser sur cette parcelle les villas A, B et C, avec garages et places de parc visiteurs, conformément au descriptif de l'ouvrage et au plus tard pour la fin du mois de septembre 2003. L'acte authentique prévoit encore que le coût de la villa, terrain compris, ne dépassera pas 558'000 fr., sous réserve des dispositions contraires au contrat d'entreprise. Préalablement, soit le 15 avril 2002, les demandeurs

avaient signé avec la défenderesse un contrat d'entreprise portant sur l'édification sur le terrain à acquérir de la villa C, pour un prix forfaitaire, TVA comprise, de 420'000 fr., comprenant 365'000 fr. pour la construction (CFC 2 bâtiment), 15'000 fr. pour les aménagements extérieurs et 40'000 fr. à titre de frais secondaires. Les demandeurs y étaient désignés comme maîtres de l'ouvrage et la défenderesse comme entreprise générale (cf. pièce 5). En annexe de ce contrat était joint un document nommé "descriptif général de construction"; son chiffre 512 prévoit que le prix de l'ouvrage inclut notamment les taxes de raccordements (eau,

- 4 - canalisations), calculées uniquement sur la base du montant "CFC 2 Bâtiment" mentionné dans le contrat.

#### **E. 4**

a) La réception de l'ouvrage est intervenue le 1er octobre 2003. Avant la remise des clés, les parties ont procédé à un état des lieux qui a fait l'objet d'un procès-verbal signé le même jour. S'il y est fait mention d'un certain nombre de finitions et de réfections encore à exécuter, dans diverses parties intérieures de la villa, il ressort de ce document que les postes figurant sous la rubrique "aménagements extérieurs" (escaliers, dallages, terrasses et jardinage) ont été acceptés sans qu'aucun défaut soit relevé. Selon le jugement attaqué, les demandeurs ont soutenu que ces installations n'avaient pas encore été réalisées au moment de l'état des lieux et que celui-ci avait été dès lors consacré entièrement à l'intérieur de la villa. La défenderesse a admis en procédure que l'engazonnement du jardin avait été effectivement posé postérieurement à la livraison de l'ouvrage, en raison des conditions météorologiques non favorables du mois d'octobre. b) Le 2 octobre 2003, un document intitulé "décompte final" a été établi par la défenderesse à l'attention des demandeurs, qui l'ont signé, dont la teneur est notamment la suivante : "(...) RECAPITULATION Décompte selon contrat, travaux supplémentaires et plus value SFr. 428'822.90 Liste des acomptes reçus SFr. 325'000.00 Total des remboursements à effectuer[recte] SFr. 22'635.40 SOLDE EN NOTRE FAVEUR SFr. 81'187.50 CE MONTANT EST A PAYER[recte] POUR LE 31 OCTOBRE 2003 Le maître de l'ouvrage et l'entreprise générale I. \_\_\_\_\_ Sàrl certifient que le décompte ci-dessus est exact, qu'il correspond aux conditions du contrat et la reconnaissance des travaux ont été effectués conformément aux normes et aux prescriptions de la S.I.A et renonce à toutes revendications ultérieures. (...)."

- 5 - En annexe à ce document, un décompte des taxes de raccordement UE, EC et EP (égouts et eaux) contenait notamment les indications suivantes : "Taxes selon coût du bâtiment prévu dans le contrat : (incluses dans frais secondaires) (...) TOTAL TAXES PREVUES SFr. 7'229.95 Taxes selon valeur incendie ECA : (non comprises dans le contrat) (...) TOTAL TAXES PREVUES SFr. -- Taxes à payer par I. \_\_\_\_\_ Sàrl selon contrat SFr. 7'229.95 Taxes payées à ce jour par I. \_\_\_\_\_ Sàrl SFr. 5'866.65 SOLDE EN VOTRE FAVEUR SFr. 1'363.30" c) Dans une correspondance du 12 décembre 2003, la défenderesse s'est adressée aux demandeurs en ces termes : "Madame, Monsieur, Par la présente, nous vous remercions pour le versement du solde et vous confirmons avoir reçu l'intégralité de la somme pour le paiement de la villa citée en marge, soit pour un montant total de Fr. 406'187.50. (...)."

#### **E. 5**

Par lettre signature datée du 22 décembre 2003, les demandeurs, par l'intermédiaire de leur conseil d'alors, ont écrit à la défenderesse notamment ce qui suit : "Mes clients ont

également constaté qu'en lieu et place d'avoir 1.40 mètres de distance entre la façade et le bord du chemin d'accès aux villas, il ne leur reste plus que 60 centimètres. En outre, l'espace est totalement bouché par les énormes rochers que vous y avez déposés pour tenir le talus en lieu et place d'y avoir érigé un mur de soutènement. Indépendamment du fait que cela n'était - 6 - pas prévu et obstrue le dégagement qu'ils étaient censés avoir, il est à craindre que cela ne soit une source d'ennuis à l'avenir à chaque pluie."

#### **E. 6**

Par lettre du 24 février 2004, la défenderesse a réclamé aux demandeurs paiement de la somme de 3'522 fr. 50, représentant la différence entre le montant de taxes de raccordement payées à la commune de [...] (9'389 fr. 15) et le montant de taxes qui devraient être mis à sa charge en vertu du contrat. Les demandeurs ne se sont pas acquittés de cette facture.

#### **E. 7**

Au mois d'août 2004, les demandeurs ont mandaté D. \_\_\_\_\_, architecte HES – ISAE, afin de procéder à une expertise. Ce dernier a établi un rapport du 28 février 2005, qui indique que, après avoir effectué une visite des lieux le 26 août 2004 et en se fondant sur les documents lui ayant été remis par les demandeurs, plusieurs malfaçons ont été constatées. Il a notamment relevé que la distance entre les pierres de soutènement du chemin d'accès et la façade est de la maison était insuffisante pour permettre un passage extérieur vers la terrasse située au sud, tel qu'il était prévu dans le projet soumis à l'enquête. L'expertise privée s'achevait par des propositions de travaux destinés à remédier aux problèmes signalés pour un total de 37'300 fr., dont 26'500 fr. pour le déplacement de l'armoire électrique et du chemin d'accès et la création d'un mur de soutènement de celui-ci.

#### **E. 8**

Par lettre du 23 septembre 2005, les demandeurs ont adressé à la défenderesse un avis de défaut, sous forme de liste, portant sur plusieurs malfaçons; le passage situé le long de la façade est n'y était pas mentionné.

- 7 -

#### **E. 9**

Par demande du 27 avril 2005, A. et B. M. \_\_\_\_\_, vu notamment les défauts précités, ont pris avec dépens les conclusions suivantes : "I.- Le prix des travaux effectués par la défenderesse sur la parcelle des demandeurs est réduit de fr. 50'000.-. II.- En conséquence, la défenderesse est la débitrice des demandeurs de la somme de fr. 50'000.-." Dans sa réponse déposée le 14 juillet 2005, I. \_\_\_\_\_ Sàrl a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande et pris, reconventionnellement, la conclusion suivante : "I.- A. et B. M. \_\_\_\_\_ sont les débiteurs et doivent immédiat paiement à I. \_\_\_\_\_ Sàrl de la somme de fr. 3'522.50, avec intérêt à 5% l'an dès le 7 mars 2004."

#### **E. 10**

En cours d'instance, une expertise judiciaire a été confiée à N. \_\_\_\_\_, architecte diplômé EPFZ – SIA, lequel, après avoir pris contact avec les deux parties et recueilli l'avis de différents professionnels, a déposé son rapport le 13 juillet 2006 et un rapport complémentaire le 22 juillet 2007. Le passage existant entre la rampe d'accès et le mur de la façade est du bâtiment ne correspond pas selon l'expert à celui prévu initialement par les plans d'enquête. Sur ce point, le rapport constate notamment ce qui suit : "Si on part du plan

d'aménagement précité [cf. annexe 1 de l'expertise], la logique veut contre le bâtiment une ligne horizontale reliant les 2 angles de la façade alt. TA 659.90, ce qui par rapport au chemin signifie un talus, talus qui de par sa pente a nécessité un enrochement." Dans son rapport complémentaire, l'expert a considéré que la moins-value résultant de ce défaut était subjective dans la mesure où elle

- 8 - correspondait à l'utilité que représente pour les demandeurs l'existence d'un tel passage. Il a aussi constaté que, plutôt que de rétablir le passage susmentionné le long de la façade nord, on pourrait créer un escalier reliant le jardin privatif des demandeurs au chemin d'accès de l'immeuble, pour environ 1'500 francs. Il ressort du jugement attaqué que, entendu le 6 novembre 2007 en présence des parties, l'expert a chiffré à 15'000 fr. les travaux de remplacement de l'empierrement qui soutient le chemin d'accès par un mur permettant la création d'un passage le long de la façade est.

## **E. 11**

a) En droit, les premiers juges ont considéré que les conclusions des demandeurs portant sur les différents défauts allégués par eux étaient infondées, à l'exception de celle concernant la non-conformité du passage créé entre la place devant le garage et le jardin au sud de la parcelle. Sur ce dernier point, ils se sont appuyés sur l'avis de l'expert ainsi que sur le constat, lors d'une inspection locale du 21 janvier 2008, que la distance entre les pierres de soutènement du chemin d'accès goudronné et la façade est de la maison, d'environ 30 à 40 cm, était insuffisante pour permettre un accès convenable au jardin. Ils ont également relevé que l'exiguïté de cet espace rendait très difficile son entretien courant, spécialement le nettoyage de la végétation et des morceaux de rochers qui s'effritent au pied de la façade ainsi que le déneigement en hiver, des traces d'humidité étant déjà apparentes au niveau inférieur de la façade. Le tribunal a constaté que l'avis des défauts concernant le passage entre la place devant le garage et le jardin avait été valablement signifié à la défenderesse par lettre du conseil des demandeurs du 22 décembre 2003 et qu'il ne pouvait leur être reproché de n'avoir pas aperçu cette malfaçon lors de l'état des lieux du 1er octobre 2003. Il a précisé à cet égard que le maître n'est tenu de procéder qu'aux vérifications dites usuelles, c'est-à-dire à celles qui sont d'usage dans la branche considérée, ce qui n'est pas le cas de la mensuration de la largeur du passage le long de la façade est de la villa. Il ne s'agissait pas d'un défaut apparent, décelable par une simple inspection des lieux, mais bien

- 9 - d'un défaut nécessitant une comparaison minutieuse des plans et de l'ouvrage livré, avec le cas échéant des mesures par un spécialiste. Le tribunal a jugé que l'exécution défectueuse du passage en question était incontestablement de nature à diminuer la valeur de la villa. Il a considéré que, la défenderesse n'ayant pas prouvé, ni même allégué, que la moins-value subie par l'ouvrage en raison de ce défaut serait inférieure au coût de sa réfection, la réduction du prix à laquelle avaient droit les demandeurs correspondait au coût de remise en état dudit passage. Le tribunal s'est rallié à la conclusion chiffrée à laquelle était parvenu l'expert lors de son audition du 6 novembre 2007, soit 15'000 francs. Il a écarté ainsi le montant moindre correspondant au coût de la création d'un escalier, qui n'aurait constitué qu'un palliatif, ne compensant qu'en partie les inconvénients de la réalisation non conforme au contrat sur ce point. b) Quant aux conclusions reconventionnelles de la défenderesse, les premiers juges les ont rejetées, en interprétant selon le principe de la confiance les termes "avoir reçu l'intégralité de la somme pour le paiement de la villa", contenus dans la lettre du 12 décembre 2003. Ils ont retenu que rien dans l'état de fait ne permettait de considérer que cette reconnaissance de paiement du prix

devait être comprise par ses destinataires comme étant entendue sous réserve de facturations ultérieures, en l'occurrence des taxes de raccordement. Ils ont considéré que, le décompte final du 3 octobre 2003 faisant état d'un solde de 81'187 fr. 50 et ce montant ayant été entièrement payé par les demandeurs, ceux-ci étaient en droit d'interpréter de bonne foi la lettre de la défenderesse comme une quittance générale et définitive, valant pour l'ensemble des prestations effectuées par celle-ci. C. Par acte du 16 février 2009, soit en temps utile, I.\_\_\_\_\_ Sàrl a formé recours contre ce jugement, concluant principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions des intimés sont rejetées et que

- 10 - ceux-ci sont ses débiteurs de 3'522 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 7 mars 2004. Subsidiairement, elle a conclu à la nullité. Dans le mémoire déposé dans le délai imparti, la recourante a confirmé ses conclusions. Par mémoire du 28 avril 2009, A. et B. M.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours. En droit :

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