

VD_GERICHTE PT10.004298 vom 1. September 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-09-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT10.004298

FR: VD_GERICHTE PT10.004298 du 1 septembre 2016

IT: VD_GERICHTE PT10.004298 del 1 settembre 2016

Erwägungen

E. 23

septembre 2015 en ce sens que les intérêts de 5% l'an sur le montant de 22'841 fr. 45 soient dus dès le 1er janvier 2012, que les intérêts de 5% l'an sur le montant de 9'653 fr. 48 soient dus dès le 4 février 2010 et que les dépens soient compensés. Le 19 août 2016,

I. _____ Sàrl s'est déterminée sur l'appel, en concluant à son rejet. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :
1. La demanderesse I. _____ Sàrl est une société à responsabilité limitée, dont le siège est à [...], inscrite au Registre du commerce depuis le 19 juillet 2004. Son but social est le suivant : « opérations immobilières ; entreprise générale de construction ». Z. _____ en est l'associé gérant président et [...] l'associé gérant.

- 4 - La défenderesse J. _____ est domiciliée à [...]. 2. A une date indéterminée, les parties ainsi que la régie immobilière Z. _____ SA, en qualité d'administratrice de la PPE [...], ont conclu un contrat d'entreprise générale relatif à la construction d'un appartement faisant l'objet d'un lot de la PPE précité, sis [...], à [...]. Ce contrat prévoit notamment ce qui suit : « [...] 1. Objet du contrat Le maître de l'ouvrage confie à l'entreprise générale le projet, la planification, la direction et l'exécution des travaux de construction de l'ouvrage suivant : - 2A : Appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée - 14 : Place de parc extérieure [...] 2. Partie intégrante du contrat et ordre de priorité Les documents suivants, dûment signés par les parties, sont déterminants suivant l'ordre de priorité indiqué ci-dessous, pour ce qui concerne les droits et obligations. 2.1 Le texte du présent contrat d'entreprise générale. 2.2 Le descriptif des travaux et matériaux ci-joint, établi le 12 octobre 2004 et modifié le 19 octobre 2005 par le bureau d'architecte C. _____ SA à [...], ainsi que le plan de l'appartement au 50ème. [...] 2.6 La norme SIA 118 « Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction ». [...] 3. Rémunération 3.1 Le prix de vente forfaitaire du lot PPE se monte à : CHF 309'868.00 toutes taxes comprises (Trois cent neuf mille huit cent soixante-huit Francs). [...] 3.4 Les prestations non incluses dans le forfait d'exécution : a. La valeur d'achat du terrain et les droits de mutation. b. La constitution des cédules hypothécaires, émoluments du notaire et frais. c. L'acte d'achat, émoluments du notaire et frais d'inscription au registre foncier. d. Les intérêts intercalaires du compte de construction du maître de l'ouvrage. e. Les frais de courtage. f. Les frais supplémentaires résultant de modifications par le maître de l'ouvrage, du projet, de commande, de travaux en régie, à faire approuver par convention séparée avant exécution.

- 5 - g. L'augmentation de la taxe sur la valeur ajoutée, survenue après signature du présent contrat. 4. Rémunération lors d'une modification de commande 4.1 Après signature du contrat et des avenants éventuels modifiant le projet, pour le cas où le maître de l'ouvrage demanderait de nouvelles adaptations. L'entrepreneur général aura le droit de facturer une rémunération de 10% du montant des travaux hors-contrats des maîtres d'état. 5. Echancier

de paiements [...] Dans tous les cas, l'échéancier de paiement ci-après devra être obligatoirement respecté : 20% A l'ouverture du chantier CHF 61'974.00 20% A la réalisation dalle sur sous-sol CHF 61'974.00 20% A la mise hors d'eau du bâtiment CHF 61'974.00 15% A la terminaison des chapes CHF 46'480.00 15% A la remise des clés CHF 46'480.00 10% A la fin des aménagements extérieurs CHF 30'986.00 (exceptés l'engazonnement et les plantations), simultanément à la réception des travaux, sur la base du décompte final et contre remise d'une garantie bancaire ou d'assurance de l'entreprise générale, représentant le 10% du montant global, soit CHF 30'986.00 Montant global total CHF 309'868.00 Droits et obligations de l'entrepreneur total [6. à 11.] 12. Délais [...] 12.2 L'entrepreneur général s'engage à livrer l'ouvrage, prêt à être habité pour : au plus tard le 30 juin 2007 (Bâtiment B) et le 30 septembre 2007 (Bâtiment A). 12.4 L'entrepreneur général avisera dès que possible le Maître de l'ouvrage de toute variation susceptible de modifier le délai de livraison. Au plus tard 3 mois avant la date indiquée par le programme actualisé des travaux, l'entrepreneur général et le maître de l'ouvrage conviendront d'un commun accord de la date effective de livraison de l'ouvrage. 12.5 Au cas où la date de livraison définitive de l'ouvrage serait retardée par des circonstances imputables à l'entrepreneur général, une pénalité conventionnelle de CHF 800.- par semaine de retard sera déduite par le Maître de l'ouvrage et ou son assistant, lors du dernier paiement encore dû à l'entrepreneur général. Droits et obligations du maître de l'ouvrage 13. Paiements [...]

- 6 - 13.2 Le maître de l'ouvrage s'engage à respecter ses engagements de paiements et à effectuer les ordres nécessaires pour le paiement des acomptes par l'intermédiaire de son assistant, au plus tard 15 jours après la date de facturation. L'entrepreneur général se réserve le droit d'accorder au maître une prolongation éventuelle du délai d'échéance. 13.3 Le maître de l'ouvrage n'aura pas le droit d'opérer une retenue de paiement si, lors de la mise à disposition de l'ouvrage, quelques petits travaux de finition ne sont pas encore terminés ou, lorsque certains défauts non encore améliorés existent, mais n'entravent pas la mise en exploitation de l'ouvrage. Pour la même raison, il n'aura pas le droit de retarder le paiement des coûts supplémentaires acceptés expressément pas lui. 14. Droit de contrôle [...] 15. Modification 15.1 Les modifications de projet et de commande souhaitées par le maître de l'ouvrage doivent être portées explicitement à la connaissance de l'entrepreneur général et acceptées par celui-ci. Elles ne devront pas retarder le cours des travaux. Elles feront l'objet d'un devis qui doit être approuvé et signé par le maître de l'ouvrage avant leur exécution. [...] 16. Réclamations pour les garanties de la chose 16.1 Les articles 157 et suivants de la norme SIA 118 s'appliquent pour la réception de l'ouvrage (deux ans pour défauts apparents à la réception de l'ouvrage, cinq ans pour défauts cachés depuis la réception de l'ouvrage et dix ans pour défauts intentionnellement. [...] » L'art. 158 de la norme SIA 118, qui faisait partie intégrante du contrat en vertu de la clause contenue à son chiffre 6.12, dispose ce qui suit : « Avis d'achèvement des travaux ; vérification commune Art. 158 1. L'entrepreneur ouvre la procédure de réception en avisant la direction des travaux qu'il a achevé l'ouvrage ou une partie formant un tout [...]. L'avis peut être oral ou écrit. Toutefois, le maître qui utilise de son propre chef l'ouvrage achevé (par ex. pour en poursuivre la construction) est censé avoir reçu à ce moment l'avis d'achèvement. 2. La direction des travaux procède avec l'entrepreneur à la vérification de l'ouvrage (ou de la partie de l'ouvrage) dans le délai d'un mois à compter de la réception de l'avis d'achèvement.

- 7 - L'entrepreneur prend part à la vérification et donne les informations demandées. La direction des travaux peut ordonner des essais de charge et autres contrôles conformément à

l'art. 139 al. 1 et 2. 3. En règle générale, le résultat de la vérification est consigné dans un procès-verbal que la direction des travaux et l'entrepreneur reconnaissent par leur signature. Ce procès-verbal précise le moment auquel la vérification est terminée. » 3. Le 22 mai 2007, la défenderesse a apposé sa signature sur le décompte des plus-values (intitulé « devis n° 795-2A/05 ») établi par la demanderesse. Ce décompte faisait état d'un montant de plus-values arrêté à 15'424 fr. 72, TVA à 7.6% incluse. La plus-value relative à la fourniture et à la pose d'un vitrage pour la loggia s'élevait à 9'501 fr. 62, TVA à 7.6% incluse. 4. Par courrier recommandé du 25 juin 2007, la demanderesse a avisé la défenderesse que son appartement serait livré, prêt à être habité, le 30 septembre 2007, une date et une heure précises devant encore être fixées pour l'état des lieux. Lors d'une discussion intervenue ultérieurement entre la défenderesse et U. _____, architecte auprès du bureau C. _____ SA, en charge de la direction des travaux, la date de remise de l'appartement a finalement été fixée au 31 août 2007. 5. Par courriel du 16 août 2007, la défenderesse a informé U. _____, qu'elle entendait utiliser une des chambres de l'appartement pour y entreposer quelques-uns de ses meubles. 6. Le 27 août 2007, U. _____ a indiqué à la défenderesse que les meubles entreposés empêchaient, d'une part, la continuation normale des ultimes travaux et nettoyages et, d'autre part, l'établissement d'un constat avant la remise de l'appartement prévue pour le 31 août 2007. Par courriel du même jour, la défenderesse a notamment indiqué à U. _____ « [qu'elle] assum[ait] tout » eu égard aux dérangements causés par les meubles entreposés.

- 8 - 7. Par courrier du même jour, la demanderesse a informé la défenderesse que la remise des clés et l'état des lieux seraient fixés d'entente avec U. _____. La demanderesse a en outre requis la défenderesse de donner ses instructions à sa banque en vue du versement des deux derniers acomptes prévus selon le contrat d'entreprise générale, à savoir les acomptes nos 5 et 6 dont les montants s'élevaient respectivement à 46'480 fr. et 30'986 fr., soit un total de 77'466 francs. Elle lui a par ailleurs demandé de procéder au versement du montant total des travaux de plus-value, à savoir un montant de 17'271 fr. 15, calculé selon le décompte définitif suivant (intitulé « devis n° 795-2A/06 »), qui n'avait toutefois pas été signé par la défenderesse : PLUS- MOINS- DESCRIPTION VALUE VALUE MACONNERIE modification mur salle de bain 385.00 0.00 INSTALLATIONS installation électriques selon 783.90 0.00 plans et devis ELECTRIQUES modification en cours de travaux 200.00 (cf correspondance du 15 mai 07) PLATRERIE suppression mur hall-séjour 0.00 508.20 diminution mur wc 0.00 346.80 nouvelle gaine entre bain et wc 680.60 0.00 CARRELAGES / choix de carrelages 3'680.40 0.00 FAIENCES PARQUETS choix des parquets 0.00 1'818.00 PEINTURE / choix des revêtements wc et 1'360.00 0.00 PAPIERS PEINTS bain AMENAGEMENTS exécution d'une chape pour 930.00 0.00 LOGGIA carrelages fourniture et pose de carrelages yc 0.00 dito séjour fourniture et pose vitrage pour 8'830.50 0.00 TOTAL loggia 16'850.40 2'673.00 HONORAIRES EG selon contrat 10% 1'685.04 0.00 INTERM EDIAIRE TOTAL HT 18'535.44 2'673.00 TVA 7.60% 1'408.69 0.00 TOTAL TTC 19'944.13 2'673.00

- 9 - TOTAL 17'271.13 DIFFERENCE TTC 8. Le 31 août 2007, la demanderesse a remis les clés de son appartement à la défenderesse. A cette date, les travaux n'étaient pas encore terminés. Un problème d'infiltration d'eau dans le parking souterrain avait en outre été constaté. 9. Le 11 octobre 2007, la défenderesse a adressé un courrier recommandé à la demanderesse, dont la teneur était la suivante : « Messieurs, La remise des appartements a eu lieu officiellement le 30 septembre 2007. Or, à ce jour 11 octobre 2007 : - Les travaux

d'installations sanitaires prévus pour l'entreprise [...] sont absents ou non-conformes (arrivée d'eau à la tête de la baignoire, raccordement baignoire non effectuée, colonne de douche partielle, tuyaux apparents inopportuns sous le lavabo salle de bains, lavabo de toilettes qui fuit, robinet extérieur non mis, etc. etc.). (La cuisine est prévue ultérieurement). -

L'installation électrique n'a pas été faite selon la demande ratifiée par des documents signés. De plus le système va et vient des chambres ne fonctionne pas correctement, il y a un point lumineux en trop et inesthétique ainsi que des boutons électriques qui restent collés aux parois. - Les plinthes des chambres ne sont toujours pas posées malgré le dégagement des lieux effectués (sic) en son temps. Maintenant tout devient plus compliqué. - Les plinthes et joints carrelage ne sont pas encore terminés. - Le joint terrasse-véranda n'est toujours pas fait. - Je passerai encore sur le nettoyage de mon appartement qui n'a pas été fait et l'isolation phonique inexistante qui me fait entendre même les voisins du 2e et les descentes d'escaliers ! - Enfin, je vous rappelle les vols importants qui ont eu lieu dans mon appartement durant le chantier, malgré des portes fermés (sic) à clés. Je remarque encore parmi bien d'autres choses que je soulèverai ultérieurement : - Que vous avez posé des interphones qui ne servent à rien puisque la porte d'entrée ne possède pas de fermeture automatique et qu'elle reste la plupart du temps ouverte. (J'ai surpris des jeunes, un soir à 22 h. dans les caves). - Qu'il n'y a aucune séparation murée et grillagée entre mon jardin et la propriété du fond, alors que tous les terrains des propriétaires sont clos. Que, de ce fait, il y a des glissements de terre qui poussent littéralement (sic) la petite barrière de soutènement que j'ai fait poser. Il y a donc lieu d'édifier un mur de béton avant de ne

- 10 - voir s'écrouler le tout et de poser un grillage séparant la propriété voisine. Pour l'heure, j'aimerais pouvoir « enfin » prendre un bain ou une douche dans « mon » appartement et non pas chez des connaissances....En conséquence je vous prie de sommer l'entreprise [...] de faire son travail au plus tard vendredi après-midi (je ne tolérerai pas de « la semaine prochaine » vu le temps qui a été mis à disposition auparavant ! Ceci, avant que mon mécontentement pour l'instant raisonnable ne devienne franchement inamical. Si aucun travail n'est effectué d'ici vendredi, je fais le nécessaire pour faire établir un constat et mandaterai des entreprises extérieures pour faire les travaux que je mettrai à votre charge. [...] » 10. Par courriels des 12 et 14 octobre 2007, la défenderesse a relancé la demanderesse quant aux travaux qu'elle estimait devoir encore être effectués. 11. Par courrier du 26 octobre 2007, la demanderesse a indiqué à la défenderesse que, selon le contrôle de ses comptes, le versement des acomptes nos 5 et 6 ainsi que des montants des plus-values ne lui étaient pas encore parvenus. Elle lui a imparti un délai de dix jours pour procéder à leur paiement. 12. Le 29 octobre 2007, la défenderesse a adressé à la demanderesse une télécopie, dont la teneur était la suivante : « Messieurs, Je reçois votre rappel de paiement, en parallèle avec ma lettre recommandée du 30 septembre 2007 (recte : 11 octobre 2007), revenue « non retirée ». Sur ledit rappel je m'exprime comme suit : votre décompte est faux, hormis les plus-values non réglées, veuillez revoir vos comptes. Par ailleurs, conformément au contrat d'entreprise générale que vous brandissez pour le paiement, je vous rappelle que vous vous êtes engagés à me fournir un appartement clé en mains, c'est-à-dire fini (hormis mes propres désirs). Force est de constater que ce n'est pas le cas et que nous sommes loin des finitions que vous mentionnez puisqu'il s'agit de travaux, mal effectués ou pas encore effectués du tout. Depuis la remise officielle des appartements du 30 septembre 2007 et ma lettre recommandée, un mois s'est écoulé sans que rien ne

- 11 - se passe. Une faute de ma part ne peut être retenue puisque vous étiez en possession d'une clé de mon appartement et que plusieurs rendez-vous agendés ont été annulés ou oubliés. Pour rappel : - Les travaux d'installations sanitaires de l'entreprise [...] n'ont pas été exécutés (pose de la douche, jointoiment, bouchage des canalisations apparentes, etc.). Après avoir réalisé les preuves- photos, j'ai d'ores et déjà fait appel à un professionnel. Je retiendrai donc ce montant puisqu'il s'agit d'une moins-value en ma faveur. - L'installation électrique n'a pas été faite selon la demande ratifiée par des documents signés. J'ai donc fait appel à un professionnel. Je ne payerai donc pas la plus-value citée. - La porte de la véranda est toujours dans le même état. La plus-value de ce poste restera donc en suspens tant que cela ne sera pas fait. Le 30 septembre (recte : le 11 octobre 2007) je disais : « Si aucun travail n'est effectué d'ici vendredi, je fais le nécessaire pour faire établir un constat et mandaterai des entreprises extérieures pour faire les travaux que je mettrai à votre charge. » Nous sommes le 30 octobre, ce n'est donc pas un manque de patience et je m'estime dans mon bon droit. » Dès l'automne 2007, la défenderesse a régulièrement mandaté des entreprises en vue de l'exécution des travaux qu'elle entendait voir exécutés par la demanderesse. 13. Le 2 novembre 2007, la défenderesse s'est acquitté d'un montant de 46'480 fr. en faveur de la demanderesse. Le versement portait la mention « acompte n° 5 ». 14. Par courrier recommandé du 13 décembre 2007, la demanderesse, par l'intermédiaire d' [...], agent d'affaires breveté à [...], a imparti à la défenderesse un délai au 30 décembre 2007 pour s'acquitter d'un montant de 32'266 fr., correspondant à l'acompte n° 6 (30'896 fr.), d'un montant de 455 fr. dû à titre d'intérêts de retard, ainsi que d'un montant de 825 fr. à titre d'indemnité due selon l'art. 106 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Par courriel du 19 décembre 2007 adressé à U. _____, la défenderesse a notamment déclaré ce qui suit : « J'ai trouvé à la fois une lettre normale et une lettre recommandée de votre avocat et là, ça commence sérieusement à me

- 12 - chauffer les oreilles et irriter ma langue qui, jusqu'ici, n'a pas été très acérée. [...] [J]e n'actionnerai pas un nouveau paiement car mon appartement est très loin d'être conforme au contrat d'entreprise [...] » 15. Par courrier du 7 janvier 2008, le bureau C. _____ SA a informé les copropriétaires qu'une intervention allait être effectuée dans le courant du mois de janvier 2008 en vue d'éliminer les bruits constatés dans les canaux de ventilation des cuisines et des salles de bains. Par courriel adressé le 11 février 2008 à U. _____, la défenderesse s'est plainte du fait qu'aucun des travaux annoncés n'avait été réalisé. 16. Par télécopie du 9 septembre 2008, la défenderesse a informé le bureau C. _____ SA qu'elle avait constaté des infiltrations d'eau remontant par capillarité sur le mur inférieur de sa cuisine. 17. Le 18 septembre 2008, la défenderesse, par l'intermédiaire de son conseil, a informé la demanderesse des problèmes d'infiltrations d'eau constatés. Elle lui a indiqué que des mesures d'assèchement étaient envisagées, mais qu'avant de procéder à ces travaux, elle souhaitait connaître les causes de cette inondation. Pour la défenderesse, il conviendrait dès lors qu'un expert soit mandaté, de préférence un ingénieur, afin d'établir un rapport pour déterminer les causes qui génèrent cette humidité et attester que l'inondation provient des causes énumérées dans son rapport. Par télécopies des 6, 13 et 17 octobre 2008, la défenderesse a relancé la demanderesse, sollicitant une intervention de sa part à la suite des problèmes d'infiltration d'eau constatés. 18. Le 21 octobre 2008, la défenderesse, par l'intermédiaire de son conseil, a adressé un courrier au conseil de la demanderesse. Elle y a notamment indiqué ce qui suit :

- 13 - « [...] Depuis plusieurs mois, ma mandante demande que les défauts et les retouches dans son appartement soient effectués par l'Entreprise générale. A ce jour, ces travaux n'ont toujours pas été effectués. De plus, comme je l'ai indiqué dans ma précédente correspondance, ma mandante a constaté des fuites d'humidité dans son appartement. Cela précisé, ma mandante met en demeure l'Entreprise générale I. _____ Sàrl, qui semble être représentée par M. Z. _____, de corriger les défauts et de procéder, entre autres, aux retouches suivantes. Chambre à coucher (grande) - Vérifier l'alimentation électrique (fuite) et séparer le va-et- vient table (sic) de nuit lié à la lampe centrale Chambre à coucher (petite) - Rehausser la porte qui frotte Salle de bains - Boucher les trous au mur Toilettes - Réparer la fuite du siphon Entrée - Refaire le crépi du mur (après avoir trouvé la raison des capillarités) Salon - Réparer une prise murale dont une entrée ne fonctionne pas - Vérifier une autre prise murale qui fait "courant d'air" - Réparer le fixateur de la tringle de store Cuisine - Raccordement de l'écoulement à effectuer - Refaire le plafond qui s'effrite au niveau de la hotte - Effectuer le crépi du mur/côté colonne et ventilation et sur le mur cuisine/véranda Véranda - Finir la réparation de la porte-fermeture de la loggia et changer les fenêtres rayées - Rectifier le niveau du carrelage de la véranda (poches), les joints du carrelage intérieurs et ceux des dalles extérieures qui empêchent une fermeture de la véranda adéquate (signalé par le poseur) Terrasse - Refaire le mur de la terrasse (sous cuisine) qui s'effrite - Refaire les murs présentant des traces de ciment Jardin

- 14 - - Changer les laurèlles mortes Un délai au 31 octobre 2008 est imparti à votre mandante pour corriger les défauts ci-dessus et effectuer les retouches. A défaut, ma mandante mandatera des entreprises pour agir par substitution. Bien entendu, tous les travaux effectués seront à charge de votre mandante. » Depuis le début de l'année 2009 au moins, la défenderesse a procédé aux travaux qu'elle souhaitait voir exécutés par la demanderesse, en mandatant diverses entreprises. 19. Le 11 mai 2009, la défenderesse, par l'intermédiaire de son conseil, a adressé un courrier au conseil de la demanderesse. Elle y a notamment indiqué ce qui suit : « [M]a mandante m'a remis un détail des travaux effectués à ce jour qui s'élèvent à Fr. 14'712.70. Il s'agit de travaux effectués et payés. A cela s'ajoutent un certain nombre de travaux qui n'ont pas encore été faits, à savoir ceux relatifs à la véranda, à la terrasse et au jardin, sans compter différents points figurant à la page 2 du décompte de ma mandante. En ce qui concerne la véranda, la terrasse et le jardin, ma mandante met en demeure votre mandante de procéder aux travaux d'ici le 15 juin 2009. A défaut, celle-ci mandatera des entreprises afin de réaliser ces différents travaux, lesquels seront à charge de votre mandante. De même, en ce qui concerne les tubes d'électricité coupés suite à l'intervention d'une entreprise mandatée par l'architecte Z. _____ suite à un dégât d'eau. » 20. Une assemblée générale ordinaire de la PPE [...] s'est tenue le

E. 27

Le 31 janvier 2011, [...], ingénieur civil HES, désigné en qualité d'expert le 30 septembre 2010 par le Président, a déposé son rapport d'expertise.

E. 28

Le 18 février 2011, la demanderesse a requis la mise en œuvre d'une seconde expertise au sens de l'art. 239 CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, abrogé le 1er janvier

- 20 - 2011). Elle a fait valoir, d'une part, que l'expert [...] ne s'était pas prononcé sur toutes les pièces qui lui avaient été remises et, d'autre part, qu'il se fondait sur des postulats qu'elle

estimait n'être ni prouvés ni notoires. Elle a en outre relevé que certains éléments de fait et certaines affirmations de l'expert étaient contradictoires. Le 23 mars 2011, la défenderesse a indiqué qu'à son sens, l'expertise était incomplète et parfois contradictoire, tout en précisant qu'une nouvelle expertise ne pourrait cependant apporter aucun éclairage nouveau.

E. 29

Le 7 avril 2011, le Président a désigné K. _____, architecte EPFL, en qualité d'expert.

E. 30

Par courrier du 12 avril 2011, la défenderesse a demandé au Président si K. _____ avait été désigné pour une nouvelle expertise ou pour un complément d'expertise. Par avis du 13 avril 2011, le Président a informé la défenderesse que cette désignation s'inscrivait dans le cadre de la mise en œuvre de la seconde expertise, requise par la demanderesse.

E. 31

Par courrier du 18 avril 2011, la défenderesse a indiqué au Président qu'à son sens, dès lors qu'elle s'opposait à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise, un jugement incident aurait dû être rendu. Par avis du 20 avril 2011, le Président a demandé à la défenderesse si son courrier du 18 avril 2011 devait être considéré comme un recours ou un appel. Par courrier du 3 mai 2011, se fondant sur la doctrine publiée au sujet de l'art. 239 CPC-VD (cf. Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Code annoté, n. 3 ad art. 239 CPC-VD), la défenderesse a répondu au Président que la décision du juge ordonnant une nouvelle expertise ne pouvait pas faire l'objet d'un recours ou d'un appel. Elle a

- 21 - ajouté qu'à son sens, la désignation de l'expert devait être considérée comme un « jugement incident sans motivation ».

E. 32

Le 16 août 2011, l'expert [...] a rendu son rapport d'expertise. Chargé de répondre à l'allégué n° 26 de la demanderesse ainsi qu'aux allégués nos 57, 58, 60, 67, 89, 96, 100, 104, 110 et 111 de la défenderesse, il s'est en particulier fondé sur les pièces suivantes : - courrier du 27 août 2007 de la demanderesse (cf. pt. 7 ci-dessus) ; - décompte des plus-values, non daté et non signé, portant sur un montant de 17'271 fr. 13 (annexe 1 ; « devis n° 795-2A/06 ») ; - décompte des plus-values et moins-values, daté du 22 mai 2007 et signé par la défenderesse, portant sur un montant de 15'424 fr. 72 (annexe 2 ; « devis n° 795-2A/05 ») ; - décompte des plus-values et moins-values, daté du 22 mai 2007, signé par la défenderesse, portant sur un montant de 15'424 fr. 72 et comportant diverses annotations (annexe 3). Le rapport d'expertise fait état de ce qui suit : « [L']expert se détermine comme suit : 26. Cette facture (ndr : facture du 27 août 2007 de la demanderesse ; cf. pt. 6 ci-dessus) est fondée et justifiée. Réponse : Le décompte du montant total des plus-values n'étant pas annexé à la pièce 6, à savoir « devis n° 795-2A/08 », je le joins sous ANNEXE 1, à la présente expertise. Ce devis n'a pas été signé pour accord, à l'encontre du devis n° 795- 2A105, signé le 22.05.2007 (ANNEXE 2), puis annoté à une date inconnue (ANNEXE 3). On peut noter les différences suivantes entre ces devis : A. Installations électriques - Plus-value de fr. 200.- pour « modifications en cours de travaux » selon correspondance I. _____ Sàrl du 15.07.07, signé pour accord (ANNEXE 4). - L'annotation « non-conforme » sur l'annexe 3 résulte de défauts que l'entreprise [...] s'est chargée de réparer selon courrier I. _____ Sàrl du 02.11.07 (ANNEXE 5) et facture [...] du 07.11.07 (ANNEXE 6), ce qui amène à une moins-value de fr. 156.40, le solde de fr. 267.80 n'étant pas réclamé par l'entreprise.

- 22 - B. Peinture papiers peints - Cette plus-value de fr. 1'360.- correspond à un travail complémentaire de l'entreprise [...] (ANNEXE 7). Ces travaux n'auraient jamais dû être entrepris compte tenu des alimentations de la baignoire prévue en tête de celle-ci (ce qui est tout simplement anormal). Il aurait alors fallu prévoir des rosaces pour cacher ces alimentations inutiles, ce qui esthétiquement n'était guère admissible. Cela a donc conduit à la pose de faïences, rendant inutile les travaux de peinture. Aussi, je ne retiens pas cette plus-value. De même, je ne peux accepter la facture de [...] relative à la dépose et repose des appareils (pièces 145 g) C. Maçonnerie - carrelages - faïences - parquets - Ces plus-values ont toutes été acceptées par J._____. D. Plâtrerie - Suite à la modification des locaux sanitaires demandée par Mme Peltier (plans de base « WC-douche » + « WC - bains » remplacé par « WC » + « WC - douche -bains ») (ANNEXE 8), les métrés des plus-values (fr. 680.60) sont inférieurs aux métrés des moins- values (fr. 508.20 + 346.80), ce qui amène en fait à une moins-value de fr. 174.40. - Cette calculation (sic) est correcte. F. (recte : E) Aménagement loggia - La plus-value de fr. 930.- pour l'exécution d'une chape nécessaire à la pose d'un carrelage ne peut être retenue, car le descriptif, faisant partie intégrante du contrat (pièce 100) fait état de « carrelage dans les loggias ». Et même si les plans PPE et d'exécution font apparaître ce que l'on peut considérer comme des dalles de 50 x 50 cm (ne nécessitant pas de chape) (ANNEXE 9), l'ordre de priorité des documents, selon pt. 2 du contrat prévoit que le descriptif (pt. 2.2) précède les plans (pt. 2.5), c'est donc lui qui fait foi. La plus-value de fr. 8'830.50 correspond à la paroi de fermetures (en accordéon) de la loggia. Or, à ce jour, cette fermeture n'est pas fonctionnelle car il est très difficile de la fermer (voire impossible) et la porte d'accès à l'extérieur (dernier élément) n'est pas utilisable. - Une révision totale est indispensable ; aussi, je suis d'avis que le montant de cette plus-value doit être laissé en suspens et payé lorsque tout sera remis en ordre. En conséquence, le devis n° 795-2A/08 doit être modifié comme suit (ANNEXE 10)
Total des plus-values fr. 17'233.69 Total des moins-values fr. 2'829.40 TOTAL
DIFFERENCE TTC fr 14'404.29

- 23 - Quant à la fermeture de la loggia, si celle-ci ne devait ou ne pouvait être réparée, il y aurait lieu de déduire le montant de fr. HT 8'830.50, soit fr. TTC 9'501.62 De plus, je me dois de prendre position sur les diverses revendications présentées par J._____. [...], à savoir : a) Facture [...] (pièce 112) - Compte tenu de l'aberration d'avoir prévu une alimentation en tête de baignoire (logiquement latérale ou en pied), j'admets le montant de fr. TTC 542.90 représentant le déplacement de cette alimentation. - Par contre, les frais relatifs à l'installation de la colonne de douche, choisie par J._____ et ne correspondant pas au devis de base, ne peuvent être acceptés. b) Facture [...] [...] (pièce 140) - Comme je l'explique dans ma réponse à l'allégué 89, je ne peux tenir compte du montant des travaux du mur puisque « exécutés » à la demande et sous les ordres de J._____. c) Facture A.A._____ (pièce 141) Ces deux factures datent des 3.07 et 5.08.2008, soit près d'un an après la prise de possession des lieux par J._____ qui, en date du 9.11.2007, avait écrit à I._____ Sàrl : « je ne vous autorise pas le regard sur mes aménagements extérieurs.... j'assume avec plaisir l'entière responsabilité de ce que je fais. » (ANNEXE 12) En conséquence, je ne peux les accepter. d) Facture H._____ SA (pièces 116 et 145d) - Cette facture, faisant état de « remise en ordre » pour des travaux présentant des défauts ne peut être qu'acceptée. Aussi, j'admets le montant, soit fr. TTC 1'020.40. e) Facture H._____ SA (pièce 117) - Le fait d'avoir requis l'installation d'une prise TV à un autre endroit que celui prévu dans les plans ne me permet pas d'accepter cette facture de fr. TTC 219.95. f) Facture N._____ (pièce 145j) - J._____ ayant posé, à sa charge et

ultérieurement à la remise des locaux, l'équipement de sa cuisine, je ne peux accepter que partiellement cette facture, à savoir le montant relatif au réglage de la porte de la chambre et à la fixation de la tringle de stores, montant que j'estime à fr. 100.-. g) Facture [...] (pièce 137) - Cette facture fait état d'un montant de fr. 850.- pour la réparation des murs du hall suite au dégât d'eau, facture que j'admets, de pose de « cache » sur les anciennes arrivées d'eau de la baignoire (inutile, des faïences ayant été posées par les soins de

- 24 - J. _____) et de « cache » sous les lavabos (non nécessaires si le choix de base selon descriptif avait été accepté ou si J. _____ avait donné à temps ses choix définitifs), montant que je n'accepte pas, enfin de remplacement d'un siphon défectueux pour un montant de fr. 150.-, facture que j'admets. - En conséquence, j'admets le montant total de fr. HT 1'000, soit fr. TTC 1'076.-. h) Facture C. _____ Sàrl (pièce 136) - Le montant de Fr.1011.45 correspond à la création d'une nouvelle liaison pour le passage d'un tube électrique bouché entre la cuisine et la terrasse. En conséquence, j'admets ce montant. i) Terrasse - La nouvelle liaison électrique nécessaire suite au tube bouché est traitée dans la facture H. _____ SA sous pt. d. j) Véranda - Je me réfère à la réponse apportée sous pt. E. k) Terrasse - Il s'agit en fait de la réfection des murs traités sous pt. H. l) Jardin - N'ayant aucune facture ni photographies démontrant la nécessité de changer ces lauriers, je ne peux accepter cette revendication. m) Peinture Je me dois de prendre en compte également la remise en état des murs du coin à manger suite aux infiltrations d'eau qui ont dégradé le crépis ainsi que celle du mur mitoyen de la chambre à coucher sur lequel est apparue une fissure horizontale à quelques 20 cm sous la dalle du plafond. J'estime le montant de ces réparations à Fr. 1'000.- Ainsi, le montant total de ces montants à mettre à charge du demandeur (sic) est de Fr. 4'750.75 57. ... la demanderesse a livré une salle de bains avec un bac de douche. 58. Cette erreur dans la conception et la livraison de la douche a nécessité la pose d'un vitrage sur mesure d'un montant de fr. 3'287.75... Réponse : - Le fait d'avoir posé un receveur de douche, en lieu et place d'un sol en carrelage (douche à l'italienne) n'a aucune influence sur la pose ultérieure d'un vitrage de fermeture. Il est à noter que la confirmation du choix des appareils par J. _____, daté du 14.05.07 est signée pour accord, prévoyait un receveur de douche de 100 x 80 cm (ANNEXE 13).

- 25 - - Il est donc faux de prétendre que le fait d'avoir fait une erreur dans la conception et la livraison de la douche a nécessité la pose d'un vitrage sur mesure. - De plus, le descriptif (faisant partie intégrante du contrat) ne prévoyait pas de fermeture de la douche et les plans n'en font aucunement mention. - Aussi, je suis d'avis que J. _____ ne peut se prévaloir de faire supporter le coût de cette fermeture à I. _____ Sàrl. - Enfin, renseignement pris auprès de deux fournisseurs, il s'avère que, moyennant une adaptation mineure (coût environ fr. 200.-), une paroi standard aurait pu être posée. - En conséquence, je considère que le montant de fr. 3'287.75 ne peut être mis à charge de la demanderesse. 60. Aucune moins-value n'est intervenue sur la baignoire fournie par la demanderesse. Réponse : Selon rectificatif de la confirmation [...] du 14.05.07, signée pour accord le 22.05.07 par J. _____, suite à son choix définitif pour la baignoire (ANNEXE 13), l'entreprise sanitaire « G. _____ SA » a établi, le 15.05.07, un décompte où l'on constate, en page 1, que le montant de l'offre de base, qui comprenait la baignoire, a été supprimé et que la plus-value de fourniture est de fr. 91.05, et en page 2, la plus-value pour le receveur de douche (fr. 100.-) et la moins-value pour la pose d'accessoire (fr. 67.50) (ANNEXE 14), ce qui prouve bien que la demanderesse a bien tenu compte de la différence de prix entre le choix de base et le choix définitif de J. _____. En conséquence, il y a bien été tenu

compte d'une moins-value sur la baignoire fournie par la demanderesse. 67. De même, les travaux de la fenêtre-loggia n'étaient pas terminés et à ce jour, ils ne le sont toujours pas. Réponse : - Il est faux de prétendre que les travaux ne sont pas terminés car la fermeture de la loggia est bel et bien posée. - Par contre, un sérieux réglage est nécessaire car il est quasiment impossible de la fermer comme précisé sous pt. E de la réponse à l'allégué 26. 89. Pour contenir la terre du terrain voisin, la défenderesse a été dans l'obligation de construire un mur. Réponse : Ni le descriptif faisant partie intégrante du contrat qui précisait pour la « séparation des parcelles : haies en laurelles », ni les plans, que ce soit les plans de PPE (ANNEXE 15) ou ceux d'exécution (ANNEXE 16), ne prévoyaient la continuation du muret délimitant le garage souterrain. - Le mail du 27.07.07 de J. _____ à U. _____ (recte : U. _____) précisait « ... je fais le nécessaire pour le jardin... mais nous chargeons de renforcer la bordure pour que la terre ne coule pas sur le terrain... » (ANNEXE 17)

- 26 - - Le 02.11.07, I. _____ Sàrl écrivait à J. _____ « en ce qui concerne les aménagements extérieurs et la palissade que vous avez mis en place pour maintenir la terre et remplacer le talus que nous avons créé, il est également de votre responsabilité de faire le nécessaire, afin que les terres restent en place, selon les propriétés voisines. Tout effondrement et/ou dégâts résultant de cet aménagement devra être pris en charge par voisins ou votre assurance » (ANNEXE 18) - En fait, le 09.11.07, J. _____ écrivait à I. _____ Sàrl : « Je ne vous autorise pas le regard sur « mes » aménagements extérieurs puisque je suis la seule à ne pas avoir bénéficié d'un terrain fermé ! Comme en plantant mes haies, j'ai eu la surprise de trouver un sol constitué de remblai de terrassement soudé, ne laissant pas la possibilité de glissement de terre, j'assume avec plaisir l'entière responsabilité de ce que je fais (ANNEXE 12). - En conséquence, je considère que le fait d'avoir construit, de son propre chef, un muret prolongeant celui existant, est du seul ressort de J. _____ qui, d'ailleurs, avait déjà pris l'initiative de réaliser une palissade en bois, qui n'avait manifestement pas tenue (ANNEXE 18). - A noter qu'un talus aurait très bien pu faire l'affaire et c'est ce qui avait été réalisé par le demandeur, confirmé par courrier du 02.11.07 à J. _____ (ANNEXE 18). 96. Le gonflement du parquet résulte d'une mauvaise conception du système de ventilation. Réponse : - Suite aux infiltrations d'eau par la terrasse, il est vraisemblable que de l'humidité se soit propagée jusque dans la chambre à coucher, entre la dalle et la chape, avec, pour conséquence, le gonflement du parquet. La situation étant désormais normalisée, j'ai pu constater que le parquet ne présente plus de gonflement. De lier le problème à la ventilation est une aberration. - En conséquence, le gonflement du parquet ne peut résulter d'un problème lié à la ventilation. 100. or, la porte de la véranda n'est toujours pas finie et les vitres rayées n'ont toujours pas été changées. Réponse : - En fonction des réponses apportées aux allégués 26 (pt. E) et 67, je précise à nouveau que les travaux sont terminés mais qu'il y a des défauts majeurs. - Quant aux vitres rayées, J. _____ n'en a fait mention que dans son courrier du 09.11.07 à I. _____ Sàrl, alors qu'elle avait déménagé et occupait son logement depuis plus de deux mois (ANNEXE 19). J. _____ n'ayant signalé le problème qu'à ce moment-là et non immédiatement, je suis d'avis, comme le précise d'ailleurs la norme SIA 118, art. 164 qu'elle ne peut prétendre à faire remplacer le verre rayé, entendu que la réception des travaux n'a pas eu lieu

- 27 - dans le délai d'un mois à partir de leur achèvement (en fait de l'occupation des locaux). 104. or, cette plus-value (ndr : relative à des travaux de plâtrerie, par 680 fr. 60) est infondée. Réponse : - Comme précisé dans la réponse à l'allégué 26 (pt. D), cette plus-value est à mettre en regard avec la moins-value. - Il n'y a donc pas lieu de parler de « plus-value

infondée », car il y a en fait une moins-value, conséquence de la nouvelle organisation des locaux sanitaires. 110. A cela, il convient d'ajouter une réserve pour le parquet d'un montant à fixer à dire d'expert. Réponse : - La situation s'étant stabilisée selon réponse à l'allégué 96, j'estime qu'il n'y a pas lieu ni aucune raison, d'ajouter quelques réserves pour le parquet.

111. A cela, il convient d'ajouter une réserve à fixer à dire d'expert, car de nouvelles infiltrations d'eau ont été constatées. Réponse : - Depuis que les mesures de réfection ont été prises et les travaux effectués (pose d'un drainage et d'une chambre de décompression), il n'est plus apparu de venues d'eau dans l'appartement. - Aussi, je suis d'avis qu'il n'y a absolument pas lieu de prévoir de réserve quelconque. D'ailleurs, on ne peut se prémunir indéfiniment contre des défauts. En l'occurrence, la norme SIA 118, à la base du contrat, doit s'appliquer, à savoir, après la réception de l'ouvrage, Délai de 2 ans pour défauts, Délai de 5 ans pour défauts cachés, Délai de 10 ans pour défauts intentionnellement cachés. »

E. 33

Par courrier du 21 novembre 2011, la défenderesse s'est déterminée sur le rapport de l'expert [...]t, relevant que, d'une manière générale, « on [pouvait] regretter les appréciations de l'expert à l'emporte-pièce, lesquelles sort[ai]ent à l'évidence de sa mission ». Pour la défenderesse, les réponses liées aux infiltrations d'eau démontraient notamment le peu de sérieux de l'expertise. Elle a par ailleurs requis l'audition de l'expert [...] au sujet des déterminations de l'expert K._____ sur l'allégué n° 26, qui étaient contestées, et a enfin affirmé qu'elle ne souhaitait pas requérir la mise en œuvre d'une nouvelle expertise.

- 28 -

E. 34

Le même jour, la défenderesse a déposé une requête en réforme, tendant à introduire de nouveaux allégués ainsi que de nouveaux moyens de preuves, à la suite de l'apparition de nouvelles infiltrations d'eau dans son appartement. Elle a notamment complété son allégué relatif aux désagréments causés par ces infiltrations, en ce sens qu'il convenait d'ajouter un montant d'au moins 10'000 fr., en lieu et place du montant de 2'000 fr. allégué dans sa réponse du 6 mai 2010. Par prononcé du 22 octobre 2012, le Président a admis la requête en réforme du 21 novembre 2011.

E. 35

Le 2 novembre 2012, la demanderesse s'est déterminée sur les allégués nouvellement introduits. Elle a notamment contesté que les infiltrations d'eau constatées dans l'appartement de la défenderesse puissent avoir un lien avec celles constatées dans le parking souterrain, faisant valoir que, si tel avait été le cas, tous les appartements situés au rez-de-chaussée auraient été touchés. Elle a maintenu les conclusions prises au pied de sa demande du 4 février 2010.

E. 36

Le 1er février 2013, le Président a chargé l'expert K._____ de réaliser un complément d'expertise.

E. 37

Le 18 février 2013, l'expert K._____, chargé de se déterminer sur les allégués nos 128 et 131 contenus dans les déterminations de la demanderesse du 2 novembre 2012, a déposé son rapport complémentaire. Il en ressort ce qui suit : « Sous réserve de faits et de

documents dont il n'aurait pas eu connaissance, l'expert se détermine comme suit : 128. Les deux problématiques (ndr : infiltrations d'eau constatées dans l'appartement de la défenderesse et dans le parking souterrain) ne sont pas liées. Réponse : - Les constatations faites par l'expert en date du 8 février 2013 sont les suivantes : LOGEMENT DE J. _____

- 29 - - Selon la propriétaire, les remontées d'eau par capillarité sous les meubles de la cuisine (pièce 129 a et b) n'ont pas évolué. - Il lui paraît, par contre, que sur le mur situé à l'arrière du coin à manger, la migration d'eau aurait légèrement continué, mais si l'on compare les photos n° 13 et 14 du « constat d'urgence » établi le 26.10.2010 par M. [...], avec la situation actuelle (ANNEXE 1 et 2) on remarque que les efflorescences sont les mêmes et que leur niveau supérieur se situe toujours au même endroit. - Le « rapport d'expertise » établi le 17 septembre 2010 par M. R. _____ précise bien sous pt 2.0.5 (p.6) : « J. _____ signale par ailleurs de nouvelles traces sur mur de séparation double entre les lors n° 2 et n° 3. Il s'agit également de remontées capillaires, d'apparence anciennes et sèches au contact de la main, donc très certainement déjà existantes avant la visite du 09.08.2010, que J. _____ n'avait pas remarquées jusqu'alors. D'ailleurs, les prises de mesures d'humidité sur dite paroi oscillent de 51.0 à 56.0 digits, ce qui indique que cette paroi est aujourd'hui bel et bien sèche et confirme ce qui précède. » Cela confirme bien que les mesures prises pour pallier à toute venue d'eau sous la chape, à savoir « obturation et étanchéité du trou sur la tête de dalle sous vitrage de la véranda et pose d'une chambre de captage » (pt. 2.0.4 p. 5 de ladite expertise) ont été efficaces. GARAGE Il subsiste actuellement plusieurs venues d'eau et ce, malgré les mesures prises, captage et étanchéité, démontrant que les travaux entrepris (notamment étanchéité) n'ont pas résolu les problèmes. Les principales venues d'eau se situent au droit des doubles piliers et de la boîte de dérivation électrique. PROBLEMATIQUE - Il ressort de ce qui précède que dans les deux cas, les infiltrations d'eau dues à des défauts de construction, sont à l'origine des dégâts, ce que précise d'ailleurs l'expert R. _____ sous pt. 3.0.4, p. 8 : « [...] » En conséquence, j'estime que les 2 problématiques sont liées. 131. Les travaux de peinture réalisés par la défenderesse n'ont pas pour origine des infiltrations d'eau résultant d'un défaut imputable à la demanderesse. Réponse : - Si je précisais, dans la réponse à l'allégué 111 (p. 9) de mon rapport d'expertise du 16 août 2011 « qu'il n'y avait pas lieu de prévoir de réserve quelconque », cela ne voulait en aucun cas dire que les dégâts apparents lors de mes visites des 08.06 et 29.07.2011 ne devaient pas être pris en compte. - D'ailleurs, dans ma réponse à l'allégué 26, sous pt. m (p. 6), j'en avais estimé le coût à fr. 1'000.-

- 30 - - Ceci dit, en fonction de ma réponse apportée à l'allégué 128, j'estime que, non seulement, les travaux de peinture, réalisés en 2009 par l'entreprise [...] selon facture du 13.02.2009 (pièce 137) sont à prendre en charge par la demanderesse mais également les travaux estimés ci-dessus à fr. 1'000.- Indéniablement, l'origine des défauts relève d'une infiltration d'eau et donc imputable à la demanderesse. »

E. 38

Une audience en vue de l'audition anticipé du témoin [...], délégué technique de la PPE [...], s'est tenue le 22 août 2013 devant le Président.

E. 39

Le 11 septembre 2013, la défenderesse a déposé une requête en réforme tendant à l'introduction de nouveaux allégués et nouveaux moyens de preuve. Produisant un devis de

l'entreprise [...] daté du 27 août 2013, elle a ainsi notamment exposé que les travaux de réfection de son appartement à la suite des infiltrations d'eau s'élevaient désormais à 5'503 fr. 70. Elle a en outre produit un extrait du procès-verbal de l'assemblée générale de la PPE [...] du 5 février 2013, duquel il ressortait que les copropriétaires avaient pris la décision d'ouvrir action contre I. _____ Sàrl en vue d'obtenir la réparation des dommages causés par les infiltrations d'eau, expliquant qu'une avance de frais judiciaires, par 12'600 fr., avait dû être versée par les copropriétaires et qu'elle y avait contribué à hauteur de 1'260 francs.

E. 40

Par prononcé du 17 décembre 2013, le Président a admis la requête de réforme du 11 septembre 2013.

E. 41

Le 2 juin 2014, la demanderesse s'est déterminée sur les allégués contenus dans la requête en réforme du 11 septembre 2013. Elle a maintenu les conclusions prises au pied de sa demande du 4 février 2010.

- 31 -

E. 42

L'audience de jugement s'est tenue le 26 mars 2015 devant le Tribunal en présence, pour la demanderesse, de Z. _____ et de la défenderesse personnellement, chacune des parties étant assistée par son conseil. Les experts [...] et K. _____ ont été entendus, ainsi que U. _____, N. _____, [...], B. _____, L. _____, E. _____, R. _____, X. _____, Q. _____ et B.A. _____, en qualité de témoins. Entendu au sujet de la loggia, notamment eu égard à sa paroi de fermeture et à sa porte d'accès, l'expert [...] a indiqué qu'il ne pensait pas qu'il se justifiait de tout démolir. Pour l'expert, cette construction pouvait être utilisée, moyennant quelques adaptations. Il a par ailleurs affirmé que, même si la manière d'avoir construit cette loggia relevait du « non-sens », elle était néanmoins réparable, qualifiant cette problématique « [d']erreur de conception ». Le témoin U. _____, architecte, a déclaré que l'appartement n'était pas fini lors de la remise des clés le 31 août 2007, dès lors notamment que la défenderesse ne lui avait pas communiqué ses choix quant à certains aménagements personnels, contrairement à ce qui lui appartenait de faire. Selon le témoin, elle l'avait supplié de lui remettre les clés à cette date, de manière anticipée, car, selon ses dires, elle se serait sinon retrouvée « à la rue », dans la mesure où elle avait rendu son précédent logement au 31 août 2007. Le témoin a affirmé que la défenderesse avait alors été exceptionnellement autorisée à effectuer des travaux personnels. Il a par ailleurs déclaré que, lors de la remise des clés, des travaux étaient encore en cours, notamment en raison d'une infiltration d'eau dans le garage, qui constituait un problème normal s'agissant d'un chantier en cours et qui était susceptible d'être réparé sous le couvert des travaux de garantie. Quant à E. _____, jardinier-paysagiste auprès de l'entreprise [...], il a déclaré que le muret avait été construit à la demande de la défenderesse. Pour le témoin, un talus aurait cependant suffi pour maintenir la terre, mais le muret était néanmoins plus esthétique qu'un talus.

- 32 - Le témoin B.A. _____, paysagiste auprès de [...], a pour sa part déclaré avoir reçu de la défenderesse un montant de 1'840 fr. 60 pour ses travaux de réengazonnement, l'état du terrain nécessitant de tels travaux. En droit : 1. 1.1 Le jugement attaqué a été rendu le 23 septembre 2015, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure

civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272) entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 130 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2010, c'est l'ancien droit de procédure qui s'applique jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC), en particulier le CPC- VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé). 1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appel a été interjeté en temps utile, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte qu'il est recevable.

- 33 - 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A_748/2012 du 3 juin 2013 consid. 2.1 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 9 octobre 2015/537 consid. 2a). 3. 3.1 L'appelante prétend au paiement d'une indemnité de retard de 3'200 fr. – soit quatre semaines à 800 fr. –, en critiquant le raisonnement des premiers juges, qui ont retenu qu'elle était entrée en jouissance de son appartement dès le 31 août 2007, date à laquelle les clés lui avaient été remises. Pour l'appelante, à cette date, les travaux n'étaient pas terminés, ni du reste le 30 septembre 2007, date de livraison prévue par le contrat, l'appartement n'ayant selon elle jamais été livré conformément à l'art. 158 de la norme SIA 118.

- 34 - L'appelante relève notamment que les problèmes afférents à la fermeture de la loggia, à la clôture de son terrain, à la porte de sa cuisine ainsi qu'à l'état « apocalyptique » de la terrasse n'étaient pas réglés. Enfin, elle expose que les travaux relatifs aux installations sanitaires n'étaient pas terminés, l'empêchant de se doucher et de prendre un bain. 3.2 3.2.1 Dans le contrat d'entreprise, le devoir de vérification et d'avis prend naissance à la livraison de l'ouvrage (art. 367 al. 1 CO ; ATF 117 II 264 consid. 2a), qui suppose l'achèvement des travaux (ATF 118 II 142 consid. 4 in fine). S'il n'en a pas l'obligation, le maître a toutefois la possibilité de signaler les défauts pendant le cours du chantier (cf. art. 366 al. 2 CO) et cette attitude ne saurait lui être reprochée par la suite (TF 4C.190/2003 du 28 novembre

2003 consid. 5.2). La livraison est une notion juridique, qui repose sur des éléments de fait précis (ATF 97 II 350 consid. 2c p. 354; TF 4C.132/1994 du 12 septembre 1994, consid. 4a). Elle consiste dans la remise, par l'entrepreneur au maître, de l'ouvrage achevé et réalisé conformément au contrat ; peu importe que l'ouvrage soit ou non entaché de défauts. Corollaire de la réception par le maître, la livraison par l'entrepreneur se fait par tradition ou par un avis ad hoc (ATF 115 II 456 consid. 4 ; ATF 113 II 264 consid. 2b ; ATF 97 II 350 consid. 2c). Dans ce dernier cas, la livraison résulte de la réception de l'avis d'achèvement des travaux. La livraison (ou la réception) a lieu tacitement (ou par actes concluants) lorsque l'ouvrage est utilisé conformément à sa destination (ATF 115 II 456 consid. 4). La présentation de la facture des travaux exécutés par l'entrepreneur peut également valoir communication de l'achèvement des travaux par actes concluants. Le point de savoir si la facture de l'entrepreneur constitue un tel avis tacite dépend des circonstances de l'espèce (TF 4C.540/1996 du 17 octobre 1997 consid. 2a). Il se peut toutefois qu'avant l'envoi de la facture, l'entrepreneur ait déjà

- 35 - communiqué l'achèvement des travaux d'une autre manière, de sorte que l'ouvrage a été livré avant la facturation (TF 4C.301/2003 du 4 février 2004 consid. 4.1). 3.2.2 Si le maître considère toutefois que la livraison n'a pas eu lieu, il lui appartient de soulever l'exceptio non adimpleti contractus régie par l'art. 82 CO, en temps utile et selon les formes prévues par le droit de procédure cantonal (TF 4D_55/2009 du 1er juillet 2009 consid. 2.3 ; TF 4A_252/2008 du 28 août 2008 consid. 2.2 ; ATF 127 III 199 consid. 3a ; ATF 123 III 16 consid. 2b). L'art. 82 CO accorde au débiteur une exception dilatoire, qu'on appelle exception d'inexécution ou exceptio non adimpleti contractus, qui lui permet de retenir la prestation réclamée jusqu'à l'exécution ou l'offre d'exécution de la contre-prestation (ATF 127 III 199 consid. 3a ; ATF 128 V 224 consid. 2b ; ATF 123 III 16 consid. 2b ; ATF 111 II 463 consid. 3). Une fois l'exception d'inexécution soulevée, il revient au créancier demandeur de prouver qu'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation, conformément à la règle générale qui veut que celui qui se prévaut de son exécution l'établisse (TF 4D_55/2009 du 1er juillet 2009 consid. 2.3). 3.2.3 Selon l'art. 270 CPC-VD, la réponse du défendeur doit notamment renfermer ses déterminations sur chaque fait articulé dans la demande (let. a) ainsi que ses conclusions (let. d). L'exception de droit civil doit être soulevée sous la forme d'une déclaration expresse dans la procédure écrite ; il ne suffit pas que le défendeur, après avoir allégué les faits de nature à justifier son exception, se borne à conclure à libération « tant exceptionnellement qu'au fond » (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Lausanne 2002, n. 3 ad art. 270 CPC-VD). 3.3 3.3.1 En l'espèce, il ressort du dossier que l'appelante, ayant quitté son précédent logement le 31 août 2007, a insisté pour emménager dans son appartement à cette date, de manière anticipée, en y entreposant une partie de ses meubles et alors que les travaux n'étaient pas terminés. Contrairement à ce qu'il lui appartenait de faire, elle n'avait du reste pas

- 36 - encore communiqué à l'entrepreneur général certains choix d'aménagement personnels, notamment s'agissant de la baignoire, de la colonne de douche et de la cuisine. On constate, en particulier à la lecture des déclarations du témoin U. _____ et de la correspondance échangée à cette époque par les parties, que l'emménagement anticipé de l'appelante et l'entreposage de ses meubles, alors même que des travaux devaient encore être achevés, ont non seulement empêché l'entrepreneur général de mener à bien ces travaux, mais également d'effectuer un état des lieux en bonne et due forme en vue de la

livraison de l'ouvrage. L'appelante, qui avait au demeurant déclaré, dans son courriel du 27 août 2007, à U. _____ qu'elle « assumait tout », n'a ainsi pas établi, au regard de l'art. 12.2 du contrat d'entreprise, que son appartement n'était pas prêt à être habité au plus tard le 30 septembre 2007 pour des circonstances imputables au seul entrepreneur général. Sa prétention à obtenir une indemnité de retard n'est dès lors pas fondée. 3.3.2 Par ailleurs, quant aux problèmes d'infiltration d'eau dans le parking souterrain que fait valoir l'appelante pour tenter de démontrer que l'appartement n'était pas prêt à être habité le 30 septembre 2007, ils s'inscrivent dans un contexte plus général que la seule date de livraison de l'ouvrage. On ne saurait en effet retenir, au regard de l'art. 12.2 du contrat d'entreprise et à la suite d'une interprétation normative de cette clause contractuelle, que ces problèmes d'infiltration d'eau dans le parking souterrain influent sur la date d'achèvement des travaux et la notion de « logement prêt à être habité ». Ces problèmes d'infiltration d'eau concernent en effet l'ensemble des copropriétaires et font l'objet d'une procédure judiciaire distincte relativement à des prétentions des copropriétaires en garantie pour les défauts de l'ouvrage.

- 37 - En conséquence, les photographies produites par l'appelante ne sont pas déterminantes pour l'examen de la question de l'indemnité de retard, ce d'autant moins que les seules indications quant à la date de leur réalisation ont été formulées séparément par l'appelante et qu'elles ne figurent pas sur les photographies elles-mêmes. 3.3.3 L'appelante ne saurait au surplus rien déduire de l'art. 158 de la norme SIA 118, qui, au regard de « [l']ordre de priorité » figurant à l'art. 2 du contrat d'entreprise, est de rang inférieur aux dispositions de ce même contrat, à savoir notamment son art. 12.2. On constate du reste que l'art. 158 de la norme SIA 118 concerne la procédure de la réception de l'ouvrage entre l'entrepreneur général et la direction des travaux ainsi que l'avis des défauts mineurs à la suite d'une réception commune effectuée par la direction des travaux et par l'entrepreneur général. L'appelante, en tant que maître de l'ouvrage, ne peut dès lors pas se prévaloir de cette disposition. 3.3.4 Au surplus, en date du 26 octobre 2007, l'intimée a mis en demeure l'appelante de lui verser les acomptes nos 5 et 6 ainsi que les montants des plus-values. Un tel envoi vaut communication de l'achèvement des travaux par actes concluants et avis tacite de la livraison de l'ouvrage (cf. jurisprudence citée sous consid. 3.2.1, supra). Le 2 novembre 2007, l'appelante a versé l'acompte n° 5, par 46'480 fr., et ne prétend à cet égard pas, s'agissant de l'acompte n° 6, avoir soulevé l'exception d'inexécution de l'art. 82 CO dans le temps et les formes prévus par la procédure civile vaudoise (cf. art. 270 CPC-VD). Si elle a certes contesté, par courrier du 29 octobre 2007, que les finitions aient été achevées, elle s'est cependant limitée à invoquer la compensation dans sa réponse du 6 mai 2010, se reconnaissant ainsi redevable de l'intimée, à tout le moins à hauteur d'un montant de 30'986 fr., correspondant à l'acompte n° 6.

- 38 - On ne saurait dès lors retenir que l'appelante a valablement soulevé l'exception d'inexécution de l'art. 82 CO. 4. 4.1 Invoquant une violation de son droit d'être entendue, l'appelante s'en prend au choix du tribunal de se fonder sur l'expertise de K. _____ et de ne pas retenir les conclusions de l'expertise de [...] ni celles de l'expertise privée de R. _____, en tant que ces expertises seraient lacunaires. L'appelante rappelle à cet égard qu'elle avait requis, dans sa réponse du 6 mai 2010, que son allégué n° 108 – qui consiste en un tableau récapitulatif des créances qu'elle entendait faire valoir en compensation des prétentions de l'intimée – soit soumis à la preuve par expertise, que l'ordonnance sur preuves du 25 août 2010 ne faisait pas mention de cet allégué et que l'expert n'y avait ainsi pas répondu de manière complète. 4.2 4.2.1 Aux termes de l'art. 220 CPC-VD, l'expertise

judiciaire est admise pour certifier une circonstance de fait ou un état de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles. Le juge doit mettre en œuvre une expertise s'il s'agit du mode de preuve le plus adéquat (ATF 125 III 29 ; ATF 102 117). Le juge ne peut s'écarter sans motif pertinent de l'avis d'un expert qui se prononce sur un point relevant de ses connaissances spéciales (ATF 130 I 337 consid. 5.4.2 ; Bosshard, La « bonne » expertise judiciaire, *Revue suisse de procédure civile* [RSPC] 2/2009, p. 208). L'art. 243 CPC-VD prévoit que le juge apprécie librement la valeur et la portée des expertises, mais s'il statue contrairement aux conclusions d'une expertise, il est tenu de donner dans son jugement les motifs de sa conviction. A contrario, lorsqu'il statue conformément aux conclusions d'une expertise, le juge n'a pas à motiver sa décision. L'art. 243 CPC-VD reprend ainsi le principe de la libre appréciation des preuves posé à l'art. 5 al. 3 CPC-VD à propos de l'expertise (JdT 2000 III 113 consid. 2b ; CREC 20 avril 2005/353).

- 39 - Le juge qui communique l'expertise fixe un délai aux parties pour déposer leurs observations en vue de provoquer un complément d'expertise ou une seconde expertise (art. 237 CPC-VD). Sans être lié par les réquisitions des parties, le juge ordonne un complément d'expertise sur tels points qu'il indique à l'expert, lorsqu'il juge le rapport insuffisamment explicite ou incomplet (art. 238 CPC-VD). Il peut ordonner une seconde expertise (art. 239 CPC-VD). 4.2.2 Aux termes de l'art. 291 CPC-VD, avant et pendant les débats, le tribunal peut ordonner l'administration de preuves régulièrement offertes, que le juge instructeur avait refusé d'administrer et l'audition de témoins entendus hors procès ou en cours d'instruction. La décision ordonnant ou refusant un complément d'expertise ou une seconde expertise relève d'une ordonnance sur preuves complémentaire et non pas d'un jugement incident relatif à l'exécution ou au déroulement de la preuve ordonné qui ne peut pas faire l'objet d'un recours (JdT 2003 III 114 consid. 3 ; contra : Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 239 CPC-VD). L'ordonnance sur preuves complémentaires peut faire l'objet d'une contestation devant l'instance supérieure (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 291 CPC-VD). 4.2.3 Une expertise privée doit être considérée comme une simple allégation de la partie sans force probante particulière (cf. ATF 132 III 83 consid. 3.4 ; TF 4A_294/2009 du 25 août 2009 consid. 5.2 et les références citées ; TF 4A_58/2008 du 28 avril 2008 consid. 5.3) et qui n'a pas la même valeur qu'une expertise judiciaire (ATF 125 V 351 consid. 3c). 4.3 4.3.1 En l'espèce, l'appelante invoque, pour la première fois en procédure d'appel, une prétendue violation de son droit d'être entendue quant à la mise en œuvre d'une seconde expertise. On constate pourtant que, par courrier du 23 mars 2011, l'appelante s'est opposée à la nouvelle expertise requise par l'intimée.

- 40 - Après avoir été avisée de l'identité du nouvel expert désigné, l'appelante a encore fait savoir au Président, par courrier du 18 avril 2011, qu'elle s'y opposait et que la désignation de l'expert aurait dû faire l'objet d'un jugement incident au sens de l'art. 239 CPC-VD. Interpellée le 20 avril 2011 par le Président pour savoir si elle entendait former un recours ou un appel, l'appelante s'est limitée à indiquer, par courrier du 3 mai 2011, que le jugement incident ne pouvait faire l'objet d'un recours immédiat, relevant à cet égard que la désignation de l'expert pouvait être considérée comme un jugement incident sans motivation. Contrairement à ce que l'appelante prétend, la décision ordonnant une nouvelle expertise devait être considérée comme une ordonnance sur preuves complémentaire (art. 291 CPC-VD), susceptible de faire l'objet d'une voie de droit (cf. consid. 4.2.2, supra). Or, elle n'allègue ni ne démontre avoir fait usage de cette faculté. Par la suite, par courrier du 21

novembre 2011, l'appelante s'est du reste amplement déterminée sur le contenu de l'expertise K. _____ et a renoncé à requérir un complément d'expertise ou une nouvelle expertise. Dans ces circonstances, il ne saurait être question d'une violation du droit d'être entendu à ce stade de la procédure. 4.3.2 On constate au surplus que les premiers juges n'ont pas seulement relevé les déterminations convergentes des parties quant au caractère lacunaire de l'expertise [...], mais ont également précisé, conformément aux principes en la matière, qu'il n'existait pas de motif permettant de s'écarter de l'expertise K. _____, ce qui est suffisant. 4.3.3 Au demeurant, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'expertise [...] en tant que telle a bien été contestée par les deux parties. Si l'intimée l'a contestée de manière explicite en requérant une nouvelle expertise, ce point ressort notamment, pour l'appelante, de son courrier du 23 mars 2011 et de celui du 21 novembre 2011, dans lequel elle a notamment expressément requis l'audition de l'expert [...] sur ses réponses à l'allégué n° 26 (cf. art. 240 CPC-VD). L'expert en question a été

- 41 - entendu en audience de jugement, conformément à la requête de la défenderesse. Cela n'empêchait toutefois pas le Tribunal de se fonder, au terme de l'administration des preuves et de leur appréciation, sur l'expertise K. _____, plus convaincante à ses yeux. Par ailleurs, dès lors que le bien-fondé des créances mentionnées dans le tableau reproduit à l'allégué n° 108 a été analysé à la fois par l'expert K. _____ et par le Tribunal, les critiques de l'appelante au sujet de l'absence de prise en compte de l'allégué n° 108 tombent à faux. Enfin, la critique de l'appelante sur l'appréciation des preuves opérée par le Tribunal, qui avait selon elle évincé indûment les autres expertises, se révèle également mal fondée, dès lors que l'expert K. _____ a clairement répondu aux questions qui lui étaient posées et qu'il a même intégré dans son rapport, à tout le moins à certains égards, tant le constat d'urgence réalisé par [...] que le rapport d'expertise privée de R. _____, étant précisé que ce dernier doit être considéré comme une simple allégation, sans force probante particulière. 4.3.4 En d'autres termes, le Président a considéré que la mise en œuvre d'une deuxième expertise se justifiait au regard des critiques adressées par chacune des parties à l'encontre de l'expertise [...], laquelle n'emportait – implicitement – pas non plus sa conviction. Le Tribunal ne pouvait ainsi s'écarter de l'expertise que s'il disposait de motifs pertinents pour le faire, sous réserve des questions de droit et d'appréciation juridique pour lesquelles il gardait toute latitude. Les premiers juges étaient dès lors fondés à reprendre les conclusions claires de l'expert K. _____ qui peut être suivi. 5. 5.1 L'appelante conteste ensuite les montants qui ont été retenus par les premiers juges eu égard, d'une part, aux défauts de construction

- 42 - répertoriés à son allégué n° 108 et, d'autre part, aux dégâts causés par les infiltrations d'eau, à savoir en particulier les travaux de peinture rendus prétendument nécessaires par ces infiltrations. Les griefs de l'appelante seront repris dans l'ordre exposé dans son mémoire d'appel. 5.2 5.2.1 L'appelante prétend en premier lieu à la prise en charge par l'intimée de montants de 3'287 fr. 75 (« Facture douche »), de 758 fr. 10 (« Facture installateur sanitaire ») et de 1'000 fr. (« Moins-value baignoire + pose »). 5.2.2 Il n'y a pas lieu de s'écarter des explications convaincantes de l'expert K. _____, qui est d'avis que le fait d'avoir posé un bac de douche plutôt qu'une douche avec un fond carrelé n'a pas d'influence sur la pose d'un vitrage de fermeture. De plus, pour l'expert, le descriptif – faisant partie intégrante du contrat – ne prévoyait pas de fermeture de la douche et les plans n'en font aucunement mention. Il a encore indiqué que, moyennant une adaptation mineure, d'un coût d'environ 200 fr., une paroi standard aurait pu être posée. Il a ainsi considéré que

le montant de 3'287 fr. 75 (cf. allégué n° 108) pour la pose d'un vitrage de douche sur mesure ne saurait être mis à la charge de l'intimée. Sur le montant de 758 fr. 10 que fait valoir l'appelante sous le poste « Facture installateur sanitaire », l'expert a admis, à raison, un montant de 542 fr. 90 (cf. pièce n° 112), correspondant au montant facturé par l'installateur sanitaire pour le déplacement de l'alimentation électrique de la baignoire, installée initialement en tête de baignoire, ce qui constituait un danger pour les utilisateurs de la baignoire. A juste titre, il n'a en revanche pas admis le montant de 215 fr. 20, qui correspond à la pièce n° 113 et qui ne concerne pas la baignoire, mais les frais relatifs à l'installation de la colonne de douche fournie par les soins de l'appelante, ne correspondant pas au devis de base.

- 43 - S'agissant de la prétendue moins-value relative à la baignoire (cf. allégué n° 108), par 1'000 fr., l'expert a indiqué, de manière convaincante, après examen du décompte établi le 15 mai 2007 par l'entreprise sanitaire G. _____ SA et du devis de la société [...] signé par l'appelante le 22 mai 2007, que l'intimée avait bien tenu compte de la différence de prix entre le choix de base et le choix définitif de l'appelante, de sorte qu'il avait déjà été tenu compte d'une moins-value sur la baignoire fournie par l'intimée. 5.3 5.3.1 L'appelante prétend à la prise en charge par l'intimée d'un montant de 1'240 fr. 35, correspondant à des factures de la H. _____ SA (« Facture électricité »). 5.3.2 L'expert a admis la facture portant sur 1'020 fr. 40, mais a refusé celle portant sur 219 fr. 95, dès lors que cette facture était liée à la requête de l'appelante tendant à l'installation d'une prise TV à un autre endroit que celui prévu dans les plans. Cette argumentation pertinente de l'expert ne saurait être remise en cause. 5.4 Il n'y a pas lieu de remettre en cause le montant de 1'011 fr.

E. 45

(30'986 fr. – 8'144 fr. 55) à l'intimée. 6. 6.1 L'appelante conteste également le montant de 9'653 fr. 48 retenu par les premiers juges à titre de plus-values. Elle se prévaut à cet égard du contrat d'entreprise générale, qui prévoit que le prix de l'ouvrage est forfaitaire (art. 3.1) et que toute modification du contrat d'entreprise doit faire l'objet d'un devis signé par le maître de l'ouvrage (art. 15.1). Elle expose que le montant des plus-values, arrêté à 15'424 fr. 72 selon le décompte qu'elle a signé le 22 mai 2007 (« devis n° 795- 2A/05 »), devrait faire l'objet d'une déduction de 2'829 fr. 40, reconnue par l'expert K. _____, ainsi que d'une déduction de 9'501 fr. 62, correspondant aux frais relatifs à la loggia, qui ne pourrait selon elle à ce jour pas être utilisée compte tenu de sa défectuosité, ni réparée. Elle estime ainsi que le montant des plus-values devrait s'élever à 3'093 fr. 70, ce montant étant compensé avec l'acompte n° 6 dû à l'intimée. Pour l'appelante, faute de preuve apportée par l'intimée quant au caractère réparable de la loggia, la solution retenue par les premiers

- 51 - juges reviendrait à lui faire supporter le fardeau de la preuve, ce qui serait contraire à l'art. 8 CC. 6.2 Dans son rapport, l'expert K. _____ a retenu que la plus-value de 9'501 fr. 62, TVA comprise, demandée par l'intimée correspondait à la paroi de fermeture en accordéon de la loggia. Or, au jour de son expertise (16 août 2011), cette fermeture n'était pas fonctionnelle, car il était très difficile, voire impossible, de fermer la loggia et que, s'agissant de la porte d'accès à l'extérieur, elle n'était pas utilisable. Selon l'expert K. _____, une révision totale était indispensable, le montant de cette plus-value devant selon lui être laissé en suspens et payé lorsque tout serait remis en ordre. Après correction du décompte définitif non signé (« devis n° 795- 2A/06 »), l'expert a abouti à un montant des plus-values arrêté à 14'404 fr. 20, dont il y avait lieu de déduire le montant relatif à la fermeture de la loggia, par 9'501 fr. 62, TVA comprise. Quant à l'expert [...], entendu lors

de l'audience de jugement, il a estimé qu'il ne se justifiait pas de démolir complètement la loggia. Pour lui, cette construction pouvait être utilisée, moyennant quelques adaptations. Il a par ailleurs affirmé que, même si la manière d'avoir construit cette loggia relevait du « non-sens », elle était néanmoins réparable, qualifiant cette problématique « [d']erreur de conception ». 6.3 Les premiers juges ont retenu, après l'examen des avis des experts [...] et K. _____, que l'instruction n'avait pas permis d'établir le caractère réparable de la loggia, les avis des experts divergeant sur ce point. Aussi, devant cette incertitude, le Tribunal a estimé qu'il se justifiait de déduire ex aequo et bono un montant de 4'750 fr. 81, correspondant à la moitié de la plus-value liée à la loggia (9'501 fr. 62 / 2). Selon les premiers juges, compte tenu du montant exigé par l'intimée à titre de plus-values, ressortant du décompte définitif non signé (« devis n° 795-2A/06 ») et corrigé par l'expert K. _____ à une somme de 14'404 fr. 29 (17'233 fr. 69 [plus-values] – 2'829 fr. 40 [moins-values]), le

- 52 - montant total des plus-values dû à l'intimée devait finalement être arrêté à 9'653 fr. 50 (14'404 fr. 29 – 4'750 fr. 81). 6.4 Au vu des critiques des parties quant à l'expertise [...] (cf. consid.4, supra), et par souci de cohérence, il y a lieu de se fonder sur l'expertise [...], qui est plus documentée et dont les explications sont précises, pour déterminer le montant des plus-values dues par l'appelante. C'est donc à bon droit que le Tribunal a pris en compte les corrections effectuées par l'expert [...] sur le décompte définitif des plus-values (« devis n° 795-2A/06 »), même si ce dernier n'était pas signé par l'appelante. Le Tribunal aurait cependant également dû se fonder sur les conclusions de l'expert K. _____ au moment de déterminer le bien-fondé de la plus-value liée à la loggia. A cet égard, l'expert a relevé de manière convaincante que la loggia avait besoin d'une révision totale, que sa fermeture était inutilisable et qu'en l'état, les plus-values demandées à ce titre n'étaient pas fondées, à défaut de réparation effectuée par l'intimée. Or, celle-ci n'a pas établi que la loggia aurait été réparée dans l'intervalle et qu'elle serait aujourd'hui fonctionnelle, ce qu'il lui appartenait de faire pour prétendre au paiement de sa plus-value. Il s'ensuit que la plus-value liée à la loggia, par 9'501 fr. 62, doit être déduite du montant des plus-values reconnues comme fondées par l'expert [...], par 14'404 fr. 29, de sorte l'appelante doit payer à l'intimée un montant de 4'902 fr. 67 (14'404 fr. 29 – 9'501 fr. 62), arrondi à 4'902 fr. 65, pour les plus-values réalisées sur son appartement. 7. 7.1 L'appelante soutient que les intérêts moratoires relatifs à l'acompte n° 6 ne sauraient être calculés à compter du 9 novembre 2007, dès lors qu'à défaut de référence à des intérêts, le courrier de l'intimée du 26 octobre 2007 ne constituerait pas à proprement parler une mise en demeure. A cela s'ajoute, selon l'appelante, que ce courrier porterait sur le dernier acompte réclamé (acompte n° 6), lequel engloberait les

- 53 - aménagements extérieurs qui n'étaient pas réalisés en novembre 2007. Selon l'appelante, le solde du prix de l'ouvrage, non terminé et affecté de nombreux défauts, ne porterait pas intérêts dès la livraison lorsque celle-ci ne serait pas conforme aux conditions prévues par le contrat. Par ailleurs, s'agissant de la créance relative aux plus-values, l'appelante prétend que les intérêts moratoires ne devraient pas courir avant le 1er janvier 2012. 7.2 Selon l'art. 102 al. 1 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier. Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (art. 102 al. 2 CO). La date de la réception de la déclaration de volonté est déterminante (ATF

130 V 414). Il suffit que le créancier manifeste clairement de quelque manière – par écrit, verbalement ou par actes concluants – sa volonté de recevoir la prestation promise, sans indiquer les conséquences de la demeure (ATF 41 II 245 ; ATF 129 III 535). Si la prestation est pécuniaire, elle doit en principe être chiffrée, mais des exceptions sont admises (ATF 129 III 535). Aux termes de l'art. 104 al. 1 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel. 7.3 En l'espèce, par courrier du 26 octobre 2007, l'intimée a demandé à l'appelante de lui verser dans un délai de dix jours les acomptes nos 5 et 6 ainsi que le montant dû pour les plus-values. Le montant de l'acompte n° 6, objet de la conclusion I de la demande du 4 février 2010, était déterminé par l'art. 5 du contrat d'entreprise générale et dû « à la fin des aménagements extérieurs ».

- 54 - Comme déjà relevé plus haut (cf. consid. 3.3.4 et les références citées, supra), l'envoi du 26 octobre 2007, qui faisait suite à une première facture du 22 mai 2007, vaut communication de l'achèvement des travaux par actes concluants et avis de livraison de l'ouvrage. Dès lors que l'acompte était exigible au regard du contrat conclu entre les parties, que l'intimée considérait alors les travaux comme terminés et qu'elle a clairement émis la volonté d'être payée pour ses travaux, cet envoi doit être considéré comme une interpellation valable au regard de l'art. 102 al. 1 CO. On constate en outre que, dans son courrier du 29 octobre 2007 à l'intimée, l'appelante faisait référence au « rappel de paiement » qu'elle venait de recevoir. Le courrier du 26 octobre 2007 a donc été réceptionné par l'appelante au plus tard le 29 octobre 2007. Le délai de dix jours pour procéder au paiement des acomptes arrivait ainsi à échéance le 8 novembre 2007, de sorte que l'appelante s'est trouvée en demeure de payer dès le 9 novembre 2007. Les intérêts moratoires, à 5% l'an, sont en conséquence dus dès cette date. En revanche, la date du 9 novembre 2007 ne peut pas être retenue pour la créance liée au paiement des plus-values, dès lors que le décompte définitif, sur lequel l'intimée fonde ses prétentions, n'est ni daté ni signé. Il s'ensuit que les intérêts moratoires ne doivent courir que dès le 4 février 2010, date du dépôt de la demande. 8. 8.1 Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé au chiffre III de son dispositif en ce sens que la défenderesse doit payer à la demanderesse la somme de 4'902 fr. 65, avec intérêts à 5% l'an dès le 4 février 2010. Le jugement sera confirmé pour le surplus. 8.2 L'art. 92 al. 1 CPC-VD prévoit que les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les

- 55 - dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD). Lorsqu'une des parties a abusivement prolongé ou compliqué le procès, elle peut être condamnée à une partie des dépens, même en cas de gain du procès (art. 92 al. 3 CPC-VD). En l'espèce, la demanderesse a obtenu gain de cause sur le principe de ses prétentions. Elle n'a en revanche obtenu que partiellement gain de cause s'agissant de la quotité de ses prétentions et des montants invoqués en compensation par la défenderesse. Il s'ensuit que l'octroi, par les premiers juges, de dépens réduits à la demanderesse n'est pas critiquable. En effet, la compensation des dépens ne s'imposait pas, pas plus que l'allocation d'une indemnité équitable, dès lors qu'on ne saurait discerner un comportement abusif de la demanderesse et que la longueur de la procédure est imputable aux deux parties. 8.3 Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 828 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, à raison de sept huitièmes, par 725 fr., et de l'intimée, à raison d'un huitième,

par 103 fr. (art. 106 al. 1 à 3 CPC). L'intimée a par ailleurs droit, après compensation, à des dépens de 1'500 fr., calculés sur la base de pleins dépens de 2'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC). Il s'ensuit que l'appelante versera à l'intimée un montant de 1'397 fr., à titre de restitution partielle de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

- 56 -

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