

# **VD\_GERICHTE PT12.039844 vom 29. Mai 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT12.039844](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT12.039844)

FR: VD\_GERICHTE PT12.039844 du 29 mai 2017

IT: VD\_GERICHTE PT12.039844 del 29 maggio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Liste des défauts : (...)

#### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2ss ad art. 310 CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première

- 27 - instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2, RSPC 2016 p. 46). 3.

### **E. 2**

Montants estimatifs pour les travaux de réfection énumérés au chiffre 1 (...) Total TC (TVA à 8%) 75'600.--

- 18 -

### **E. 3**

& 4. Les travaux auxquels les demandeurs ont procédé et prévus dans le descriptif établi par l'entrepreneur sont détaillés dans la pièce 11, pour un montant total TC de Fr. 93'009.- (déduction faite d'un montant de Fr. 3'000.- non justifié dans les travaux sanitaires), pouvant se résumer par chapitres. Concernant les installations sanitaires, le montant représente la fourniture d'appareils sanitaires « simples », non adaptés à la qualité supérieure de cette propriété. Le contrat d'entreprise prévoyait l'exécution d'un porche

d'entrée similaire à la véranda. Celui exécuté est un simple couvert sans appuis au sol. Le montant de Fr 5'000.- présenté est une estimation pour cette différence d'exécution, certainement inférieure à la réalité. Le lambrissage sous les chevrons était compris dans les travaux prévus mais non exécutés par la défenderesse. Des aménagements extérieurs minimaux étaient prévus dans le contrat mais, là aussi, non adaptés à cette propriété. Ils ont été confiés à une entreprise spécialisée. Le contrat d'entreprise prévoyait la réfection des moulures ou le remplacement de celles-ci. En l'absence de devis détaillé, il n'est pas possible d'en connaître le coût prévisionnel et il conviendrait pourtant d'en effectuer la déduction. De plus, les monuments historiques se sont opposés au remplacement prévu par l'entrepreneur (moulures en matière synthétique). Ce dernier aurait dû fournir au maître de l'ouvrage un devis complémentaire pour une exécution différente de ces éléments que celle prévue. Il ne l'a pas fait. On peut raisonnablement estimer que ce travail de réfection ou de remplacement des moulures selon ce qui était prévu dans le contrat s'élève à Fr. 15'000.-, qu'il convient d'ajouter au montant de Fr. 93'009.-. Les appareils de cuisine n'ont pas été livrés par la défenderesse mais le demandeur a versé le montant de Fr 40'000.- pour la cuisine,

- 19 - meubles seuls, sans justification du montant (la somme de Fr 20'000.- était prévue dans le contrat).

### **E. 3.1**

Les appelants soutiennent que ce serait à tort que les premiers juges ont écarté l'expertise effectuée par B. \_\_\_\_\_ au profit de l'expertise hors procès réalisée par X. \_\_\_\_\_ et que, s'ils estimaient l'expertise rendue par l'architecte B. \_\_\_\_\_ peu claire ou inutilisable, ils auraient dû demander un complément d'expertise ou ordonner une seconde expertise. Les appelants contestent en outre l'argument mis en avant par les premiers juges pour mettre en doute la force probante de cette expertise, à savoir que l'expert aurait admis à tort l'application de la norme SIA 118 : ils font valoir à cet égard que les parties auraient voulu intégrer cette norme au contrat au vu des nombreuses références qui y figurent. Les appelants relèvent enfin que le rapport d'expertise hors procès ne se déterminerait pratiquement pas sur les revendications qu'ils ont invoquées en compensation.

### **E. 3.2.1**

L'appréciation in concreto de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert, qu'il doit apprécier en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard, sous peine de verser dans l'arbitraire (TF 5A\_146/2011 du 7 juin 2011 consid. 4.2.1 ; TF 4D\_8/2008 du 31 mars 2008 consid. 3.2.1 ; ATF 133 II 384 consid. 4.2.3 ; ATF 130 I 337). Une expertise revêt une valeur probante lorsqu'elle est complète, compréhensible et concluante. Le tribunal doit examiner si l'expertise répond à toutes les questions en se basant sur les faits pertinents et procéder à une appréciation du résultat auquel parvient

- 28 - l'expert. Le juge doit s'en tenir à la version retenue par l'expert, à moins que ses conclusions reposent sur des constatations manifestement inexactes ou contradictoires. Il ne peut s'écarter des conclusions de l'expert qu'en présence de raisons majeures (TF 5A\_485/2012 du 11 septembre 2012 consid. 4.1). De tels facteurs de doute peuvent consister par exemple dans le fait que l'expertise est incohérente, qu'elle repose sur un état de fait lacunaire ou même erroné, ou encore qu'elle tient pour acquis des faits ou des

preuves auxquels le tribunal accorde une valeur probante atténuée, ou le contraire (TF 5A\_485/2012 du 11 septembre 2012 consid. 4.1 ; ATF 110 Ib 42 consid. 2; ATF 101 Ib 405 consid. 3b/aa ; Schweizer, CPC commenté, n. 19 ad art. 157 CPC). Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, faire compléter ou expliquer un rapport lacunaire, peu clair ou insuffisamment motivé, ou faire appel à un autre expert, conformément à l'art. 188 al. 2 CPC. Lorsque les conclusions d'une expertise apparaissent douteuses sur des points essentiels, le juge doit, le cas échéant, mettre en œuvre des preuves supplémentaires pour dissiper ces doutes. Le fait de se fonder sur une expertise non concluante, respectivement de ne pas mettre en œuvre des preuves supplémentaires, peut constituer une appréciation arbitraire des preuves (TF 5A\_501/2013 du 13 janvier 2014 consid. 6.1.3.2; ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; ATF 138 III 193 consid. 4.3.1; ATF 136 II 539 consid. 3.2). Si l'autorité cantonale est confrontée à plusieurs expertises judiciaires et qu'elle se rallie aux conclusions de l'une d'elles, elle est tenue de motiver son choix. Dans un tel cas, le Tribunal fédéral n'admet le grief d'appréciation arbitraire des preuves que si cette motivation est insoutenable ou si le résultat de l'expertise qui a eu la préférence de l'autorité cantonale est arbitraire – par exemple si l'expert n'a pas répondu aux questions posées, si ses conclusions sont contradictoires ou si, d'une quelconque autre façon, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même sans connaissances spécifiques, que le juge ne pouvait tout simplement pas les ignorer (TF 4A\_577/2008 du 31 mars 2009 consid. 5.1; TF 4P.205/2003 du 22 décembre 2003 consid. 2.1).

- 29 -

### **E. 3.2.2**

Les art. 373 et 374 CO relatifs à la fixation du prix sont de droit dispositif et de nature supplétive. Les dispositions de la norme SIA 118 ("Conditions générales pour l'exécution des travaux de constructions ") ne sont applicables que si les parties ont convenu de les reprendre, en les intégrant à leur contrat. Cette intégration peut résulter soit d'un accord exprès, soit d'un accord tacite. Elle découle souvent d'un simple renvoi aux dispositions de cette norme. Néanmoins, même si la norme SIA 118 a été intégrée au contrat, les accords individuels des parties priment. Lorsque toutes les parties à la conclusion du contrat disposaient d'une expérience dans le domaine en leur qualité de professionnels de la construction, la règle de la clause insolite ne peut faire obstacle à la validité de celle-ci (TF 4A\_106/2015 du 27 juillet 2015 consid. 5.1 et les réf. citées).

### **E. 3.2.3**

Un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, le juge doit rechercher la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art.

### **E. 3.3**

Les premiers juges ont écarté le rapport d'expertise réalisé par B.\_\_\_\_\_. Ils ont d'abord considéré que ce rapport retenait à tort que le contrat était régi par la norme SIA 118, ce qui amenait déjà à mettre en doute sa force probante. A cet égard, les premiers juges ont retenu que le contrat d'entreprise ne se référait pas de manière expresse à la norme SIA, en particulier à son article 4, lequel précisait les documents qui en faisaient partie intégrante et ne mentionnait pas cette norme. En revanche, certains articles du contrat y faisaient

référence, de sorte qu'il fallait admettre que les parties n'avaient voulu intégrer la norme SIA 118 que de manière très partielle et qu'elle ne s'appliquait qu'à ces articles. Les premiers juges ont ensuite constaté que l'expert B. \_\_\_\_\_ procédait à diverses reprises à des hypothèses dont on ignorait si elles correspondaient à la réalité des faits. Enfin, ils ont estimé que le rapport était fouillis et peu clair, voire incompréhensible.

### **E. 3.4**

En l'espèce, la question se pose en effet de savoir si, par les diverses références à la norme SIA 118 contenues dans le contrat, la volonté des parties était d'inclure la norme dans son intégralité ou pas. Avec les premiers juges, on doit retenir que la volonté des parties était d'intégrer la norme SIA 118 uniquement de manière partielle, à certains articles particuliers qui y faisaient expressément référence. L'interprétation du contrat ne conduit pas à une autre solution et c'est effectivement à tort que l'expert B. \_\_\_\_\_ a retenu que cette norme s'appliquait de manière globale et dans son entier. On doit également admettre qu'il n'appartient pas à l'expert de poser des hypothèses, que son rapport est fouillis, peu clair, parfois incompréhensible et que ses réponses aux allégués manquent d'une

- 31 - structure suffisante pour permettre au lecteur de comprendre le point de vue de l'expert. Les appelants ne le contestent en définitive pas et n'exposent en particulier pas en quoi cette motivation développée par les premiers juges serait erronée. C'est donc à raison que les premiers juges ont préféré le rapport d'expertise hors procès à l'expertise judiciaire. Cela étant, il n'y a pas lieu d'écarter le rapport d'expertise réalisé par B. \_\_\_\_\_ dans son intégralité pour les motifs précités. En effet, cet expert se prononce notamment sur des revendications opposées en compensation par les appelants, sur lesquelles le rapport hors procès établi par l'architecte X. \_\_\_\_\_ ne se détermine pratiquement pas, étant rappelé que celui-ci a été mis en œuvre à la requête des intimés, maîtres de l'ouvrage, et qu'il n'a pas abordé la question des travaux supplémentaires. Dans la mesure où l'expert B. \_\_\_\_\_ se prononce sur ces revendications de manière suffisamment claire et compréhensible, il n'y a pas de motif de ne pas en tenir compte, en particulier s'agissant de la question des travaux supplémentaires (cf. consid. 4.4 ci-après). 4. 4.1 Les appelants critiquent également l'appréciation des premiers juges selon laquelle les travaux supplémentaires ne sauraient être rémunérés dès lors qu'ils n'auraient pas fait l'objet d'un accord écrit. Ils font valoir que le fait d'avoir convenu d'un forfait n'empêchait pas la rémunération des travaux supplémentaires, dès lors que le prix ferme arrêté par les parties n'était déterminant que pour l'ouvrage projeté. Les appelants invoquent avoir effectué des travaux qui n'étaient pas prévus dans le contrat d'entreprise, lesquels ont été récapitulés dans une facture finale non datée pour un montant de 125'827 francs. L'expert B. \_\_\_\_\_ aurait admis au titre de travaux supplémentaires les montants de 42'886 fr. 95 pour la véranda et de 33'820 fr. pour les travaux de couverture, charpente et ferblanterie. 4.2 Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un

- 32 - prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer (art. 363 CO). A teneur de l'art. 373 al. 1 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu. Le caractère ferme du prix forfaitaire n'est pas absolu. Une première exception est prévue par l'art. 373 al. 2 CO lorsque l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions des

parties. Une seconde exception est réalisée quand intervient une modification de commande par rapport à l'objet du contrat initial ; le prix ferme arrêté par les parties n'est, en effet, déterminant que pour l'ouvrage alors projeté, sans modifications qualitatives ou quantitatives (TF 4D\_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2 ; TF 4C.211/2005 du 9 janvier 2006 consid. 4; TF 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 4.1 ; ATF 116 II 315 consid. 3, JdT 1990 I 619). Les modifications de commande donnent droit à une augmentation du prix dans la mesure où elles ont nécessité des prestations supplémentaires de l'entrepreneur (TF 4D\_63/2013 précité). Les parties peuvent se mettre d'accord, ne serait-ce que tacitement, pour calculer la rémunération des prestations supplémentaires sur la base des dispositions relatives à la modification de commande unilatérale (art. 84 ss SIA 118). Si un tel accord n'est pas intervenu entre les parties, la rémunération des prestations supplémentaires se calcule sur la base de l'art. 374 CO (TF 4D\_63/2013 précité ; TF 4C.23/2004 précité et les réf. citées). Tel n'est pas seulement le cas lorsque la modification provient du maître, mais également lorsqu'elle émane de l'entrepreneur et qu'elle a été acceptée par le maître (TF 4C.375/1993 du 20 juin 1994 consid. 3c, rés. in SJ 1995 p. 100). Selon l'art. 374 CO, si le prix n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (art. 374 CO). Le critère

- 33 - déterminant est celui des coûts effectifs qu'un entrepreneur diligent aurait engagés pour une exécution soignée de l'ouvrage. Autrement dit, seuls les coûts nécessaires à cette exécution sont pris en compte. Il appartient à l'entrepreneur de déterminer le montant des coûts effectifs, donc également de démontrer la nécessité des frais engagés (TF 4A\_183/2010 du 27 mai 2010 consid. 3.2 et les réf. citées). Comme c'est l'entrepreneur qui entend déduire un droit à une rémunération supplémentaire, c'est lui qui supporte le fardeau de la preuve de la modification de commande et des frais supplémentaires en résultant (TF 4C.23/2004 précité et les réf. citées). Il appartient à l'entrepreneur d'établir l'existence des éléments nécessaires au juge pour fixer le montant de sa rémunération, soit notamment les prix qui s'appliquent aux prestations effectuées – qu'il s'agisse de prix convenus ou, à défaut d'accord, de prix usuels (TF 4A\_219/2009 du 25 septembre 2009 consid. 4 et les réf. citées). 4.3 Les premiers juges ont relevé qu'aux termes de l'art. 16 du contrat d'entreprise, le maître de l'ouvrage avait le droit de faire apporter des modifications à l'ouvrage, toute plus-value ou moins-value en découlant devant être chiffrée par écrit. Ils ont ensuite retenu que les travaux complémentaires invoqués en compensation n'avaient jamais fait l'objet d'un accord et chiffrage écrit. Dès lors, le simple fait de produire une facture finale, ni datée ni signée, et dont on ignorait si elle avait bien été transmise aux intimés, ne suffisait pas pour admettre un accord des parties sur le paiement de ces travaux complémentaires. Au reste, les appelants n'avaient pas informé les intimés d'un dépassement du prix forfaitaire alors qu'ils étaient tenus de le faire. 4.4 En l'espèce, il est clair que le forfait en tant que tel n'empêche pas la rémunération de travaux supplémentaires. Comme relevé plus haut (cf. consid. 3.4), le rapport d'expertise réalisé par B.\_\_\_\_\_ se prononce sur des revendications opposées en compensation par les appelants, sur lesquelles le rapport d'X.\_\_\_\_\_ ne se déterminait pratiquement pas. Il ne s'agit ainsi pas, sur la question des travaux supplémentaires, de choisir

- 34 - entre deux expertises contradictoires, mais de retenir l'expertise de B.\_\_\_\_\_ sur les points sur lesquels elle se révèle suffisamment probante et n'entre pas en contradiction avec l'expertise hors procès. Même si le raisonnement de l'expert B.\_\_\_\_\_ n'est pas

toujours très compréhensible dans toutes ces explications, il en ressort néanmoins de manière suffisamment claire et compréhensible qu'il y a bien eu des travaux supplémentaires, lesquels n'étaient pas compris dans le prix forfaitaire, et qu'ils doivent être rémunérés en sus. Le jugement attaqué retient, sans que cela soit contesté, qu'il y a eu la création d'une terrasse fermée, à la demande de l'intimé D.\_\_\_\_\_. Les intimés ont d'ailleurs admis en procédure (ad all. 205) que cette terrasse constituait un travail non compris dans le descriptif technique. L'expert a estimé que le montant de 16'500 fr. avancé par les intimés était plausible, qu'il devait toutefois être diminué de la valeur du versement déjà effectué au titre de plus-value à hauteur de 1'448 fr., de sorte que le solde de la plus-value à intégrer pour ce travail supplémentaire était de 15'052 francs. Il n'y a pas de raison de s'écarter de ce résultat clair de l'expertise sur le montant dû par les intimés au titre de la terrasse. Il y a en outre eu, à la demande des intimés qui ont décidé à cet égard de suivre les préconisations du service des « monuments historiques », non pas un simple rhabillage de la façade comme prévu dans le descriptif des travaux, mais un décrépissage, un lavage pour enlever la poussière et un dressage de la façade avec des produits imposés par les « monuments historiques ». Les premiers juges ont retenu les propos d'G.\_\_\_\_\_, selon lesquels la façade n'était pas dans un état déplorable et aurait pu être faite comme prévu dans le descriptif mais que les propriétaires avaient préféré faire comme le préconisait les « monuments historiques ». Dans leur réponse, les intimés ne contestent pas ce qui précède. Ils se contentent de soutenir qu'il n'y pas eu d'accord entre les parties et que les appelants n'ont pas apporté la preuve des prix portés sur leur facture finale. Dès lors que l'expertise judiciaire peut être également admise sur cette question, on doit toutefois admettre que les

- 35 - appelants ont prouvé le montant dû à ce titre. Ainsi, l'expert B.\_\_\_\_\_ a retenu que les travaux précités ne correspondaient pas au descriptif et que la plus-value qui en résultait était de 26'167 fr. 15. Les appelants sont ainsi fondés à opposer en compensation à la créance des intimés – par 153'632 fr. 40 – une créance en paiement des travaux supplémentaires à hauteur de 41'219 fr. 15 (15'052 fr. + 26'167 fr. 15) et l'appel est fondé dans cette mesure. 5.

## **E. 5**

Tous les travaux répertoriés dans la pièce 11, ainsi que les moulures et la fourniture de l'électroménager étaient inclus dans le contrat d'entreprise, si ce n'est en qualité, du moins en quantité. Certains de ces travaux ont été effectués en raison de la mauvaise synchronisation de certains travaux comme, par exemple, la peinture des plafonds demandée par l'entrepreneur alors que les moulures n'étaient pas posées ; il a fallu poncer la peinture à l'endroit des moulures afin de pouvoir les coller, puis repeindre.

### **E. 5.1**

Les appelants font valoir qu'ils auraient été privés de la possibilité de procéder aux réfections nécessaires, les intimés ayant refusé à de multiples reprises leur intervention. Ces derniers ne sauraient dès lors leur réclamer les coûts de l'exécution par des tiers.

### **E. 5.2**

L'art. 366 al. 2 CO prévoit que lorsqu'il est possible de prévoir avec certitude, pendant le cours des travaux, que, par la faute de l'entrepreneur, l'ouvrage sera exécuté d'une façon défectueuse ou contraire à la convention, le maître peut fixer ou faire fixer à l'entrepreneur un délai convenable pour parer à ces éventualités, en l'avisant que, s'il ne s'exécute pas dans

le délai fixé, les réparations ou la continuation des travaux seront confiées à un tiers, aux frais et risques de l'entrepreneur. A l'expiration du délai, le maître doit signifier à l'entrepreneur que la réparation de l'ouvrage et la continuation des travaux lui sont retirées et seront confiées à un tiers; le contrat subsiste et l'obligation initiale de l'entrepreneur, qui avait pour objet la confection de l'ouvrage, est désormais transformée en une obligation de rembourser les frais de l'exécution par substitution (TF 4A\_518/2011 du 21 décembre 2011 consid. 3 ; ATF 126 III 230 consid. 7a/aa). La jurisprudence reconnaît aussi au maître de l'ouvrage, dans la situation visée par l'art. 366 al. 2 CO, le droit de fixer ou de faire fixer un

- 36 - délai selon l'art. 107 al. 1 CO, dans lequel l'entrepreneur devra remédier aux défauts, puis, s'il n'obtient pas satisfaction, de résilier le contrat sur la base de l'art. 107 al. 2 CO et de réclamer des dommages-intérêts pour cause d'inexécution. Au besoin, élucider si le maître a opté pour l'exécution par substitution ou pour la résiliation du contrat nécessite d'interpréter la manifestation de volonté qu'il a adressée à l'entrepreneur (TF 4A\_518/2011 précité ; ATF 126 III 230 consid. 7a/bb et 7a/cc). L'art. 108 ch. 1 CO prévoit que la fixation d'un délai n'est pas nécessaire s'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet. Cette règle s'applique non seulement au délai envisagé à l'art. 107 al. 1 CO mais aussi, par analogie, à celui prévu par l'art. 366 al. 2 CO; en conséquence, quelle que soit l'option choisie par le maître, celui-ci peut se dispenser de la sommation et du délai lorsque l'entrepreneur s'est révélé incapable de réaliser un ouvrage conforme à ses obligations contractuelles (TF 4A\_518/2011 précité consid. 4 et les réf. citées). Selon le Tribunal fédéral, il importe de rappeler que la sommation avec fixation d'un délai d'exécution, selon les art. 107 al. 1 ou 366 al. 2 CO, correspond au régime légal et ordinaire de l'exécution des obligations. Même si l'entrepreneur exécute l'ouvrage de manière incorrecte, il ne doit normalement pas s'attendre à une rupture du contrat, ni à une exécution par substitution, aussi longtemps qu'il n'a pas reçu de sommation. La résiliation abrupte, sans sommation, est certes prévue par les art. 107 al. 2 et 108 CO, notamment dans le cas envisagé à l'art. 108 ch. 1 CO, mais il s'agit d'un procédé dérogatoire qui ne saurait être admis à la légère, sauf à dénaturer le régime ordinaire. Ce qui est d'abord décisif, du point de vue de cette dernière disposition, c'est savoir si lors de la résiliation du contrat, le défendeur était de façon certaine, objectivement et réellement, incapable d'éliminer les défauts de l'ouvrage dans un délai convenable. En vertu de l'art. 8 CC, il incombait aux demandeurs d'alléguer et de prouver les faits propres à permettre aux juges de constater une pareille incapacité (TF 4A\_518/2011 précité consid. 5).

- 37 -

### **E. 5.3**

En l'espèce, les premiers juges ont relevé à juste titre que les appelants avaient quitté le chantier à l'été 2007 sans terminer les travaux et que les intimés avaient ensuite demandé à de nombreuses reprises l'achèvement des travaux prévus dans le descriptif, ce que les appelants n'avaient toutefois pas fait. L'échange de courriers entre les parties à ce sujet s'est poursuivi jusqu'en 2011, ce qui démontre que les appelants n'avaient, comme l'ont constaté les premiers juges, pas de volonté réelle et sérieuse de terminer les travaux prévus dans le descriptif. Il est donc conforme à l'art. 366 CO que les intimés aient eu par la suite recours à d'autres entreprises pour faire les travaux, ce qui est confirmé par l'architecte X. \_\_\_\_\_.

De plus, les appelants ont été informés que les intimés allaient s'adresser à d'autres entreprises et ne semblent pas s'y être opposés, puisqu'ils ont eux-mêmes donné le nom de certaines entreprises aux intimés. Pour le surplus, les appelants se bornent à indiquer que

leur intervention aurait été refusée, sans toutefois exposer clairement sur quels éléments du dossier ils se fondent pour invoquer un tel refus. En définitive, les intimés ont étayé les faits propres à permettre au juge de constater l'incapacité des appelants d'éliminer les défauts de l'ouvrage dans un délai convenable et le grief des appelants sur ce point est mal fondé. 6. Pour le surplus, les appelants contestent le montant des réfections admis par les premiers juges en se fondant sur l'expertise judiciaire. Or, comme on l'a vu (consid. 3.4), hormis sur la question des travaux supplémentaires, l'expertise réalisée par B. \_\_\_\_\_ a été écartée au profit de l'expertise hors procès effectuée par X. \_\_\_\_\_. Il n'y a pas lieu d'y revenir et l'appel est mal fondé sur ce point. 7.

- 38 -

#### **E. 6**

Le montant total pour travaux prévus mais non exécutés s'élève à Fr. 108'009.-, somme à laquelle s'ajoute le montant prévisionnel des réparations des défauts, soit un total d'environ Fr. 183'600.— Toutefois, ces travaux ne représentent pas l'ensemble de tous les travaux effectués par les demandeurs afin d'achever leur logement à satisfaction. Une partie des factures y relatives a été fournie en vue de la présente expertise. Il ne paraît pas opportun de les énumérer ici, mais elles attestent que les montants présentés par les demandeurs sont nettement inférieurs à la réalité.

#### **E. 7**

Comme déjà mentionné, le contrat stipule que l'entreprise générale assume la direction des travaux, ce qui implique son suivi et la synchronisation des opérations. Les décisions, les travaux à effectuer par maître d'état, semaine par semaine font partie des procès-verbaux de chantier. Toute décision prise ou demande effectuée par le maître de l'ouvrage divergeant du descriptif aurait dû faire l'objet d'une offre complémentaire. Le montant total des travaux a été déterminé par soustraction de la somme que le demandeur était disposé à engager pour cet objet et le prix de vente demandé par la défenderesse. Dans son descriptif, l'entrepreneur a prévu une exécution simple des travaux, en contradiction avec le caractère de maison de maître de cet ouvrage. Il aurait dû contrôler de manière détaillée le coût de son intervention et informer le maître de l'ouvrage des montants prévus pour chaque « famille » d'intervention. En l'absence d'un tel document, un « suivi » financier d'une construction est impossible. Les travaux n'étaient pas achevés à la date demandée par le maître de l'ouvrage. La défenderesse présente elle-même l'ouvrage comme logement de haut standing mais a présenté un descriptif dans lequel les quelques prix indiqués sont ceux de matériaux de gamme basse à moyenne et certainement pas indiqués pour ce bâtiment. Le montant global prévu pour les travaux de rénovation a été articulé en l'absence de tout devis détaillé.

- 20 - L'entrepreneur s'est engagé de « (...) répondre à l'égard du maître de l'ouvrage d'une exécution conforme au descriptif des travaux, aux usages établis et aux normes SIA. » (article 15 du contrat). L'entrepreneur n'a jamais établi le descriptif détaillé pièce. A l'article 16, il précise que le maître de l'ouvrage a le droit de faire apporter des modifications et que « Toute plus-value ou moins-value en découlant doit être chiffrée par écrit ». Aucun document de ce type n'a été établi. A l'article 24, l'entrepreneur garantit au maître de l'ouvrage une exécution conforme aux règles de l'art, l'utilisation de matériaux de première qualité et s'engage à faire éliminer les défauts signalés par le maître de l'ouvrage. L'article 26 précise les conditions remplies par l'entreprise pour le versement de la dernière tranche et on peut y lire, en outre (sic), retouches exécutées, réception provisoire de

l'immeuble, dossier de plans mis à jour après chantier et certificat de garantie représentant le 5% de la valeur des travaux (la norme SIA prévoit 10%). Aucun de ces documents n'a été établi et remis au maître de l'ouvrage. Outre les points déjà mentionnés, dans le permis d'habiter, l'autorité relève l'absence de protection feu du puits de lumière, ce dernier étant contigu aux deux propriétés. D'un point de vue constructif, la solution la plus simple consiste à intervenir au niveau du fond voisin. Ce problème est encore en suspens.

#### **E. 7.1**

A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – qui comprennent selon l'art. 95 al. 1 CPC les frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et les dépens (art. 95 al. 3 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

#### **E. 7.2**

En définitive, en première instance, sur un total de 169'735 fr. 80, les demandeurs obtiennent gain de cause à hauteur de 112'413 fr. 25, soit de 66%. Les frais seront dès lors répartis à raison d'un tiers à la charge des demandeurs et de deux tiers à la charge des défendeurs. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 32'007 fr. 35, seront ainsi mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, par 10'669 fr. 10 et à la charge des défendeurs, solidairement entre eux, par 21'338 fr. 25. Les défendeurs ayant avancé le montant de 21'835 fr. 35, c'est un montant de 497 fr. 10 qui doit leur être restitué par les demandeurs (art. 111 al. 2 CPC). Les demandeurs ont en outre droit au remboursement par les défendeurs de la somme de 800 fr. correspondant aux deux tiers des frais de la procédure de conciliation qu'ils ont acquittés, par 1'200 francs.

#### **E. 7.3**

La charge des dépens est évaluée à 12'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais doivent être mis à la charge des demandeurs à raison d'un tiers et des intimés à raison de deux tiers, les défendeurs verseront en définitive aux demandeurs la somme de 4'000 fr. à titre de dépens de première instance. 8.

#### **E. 8**

En l'absence de devis détaillé, il est impossible de déterminer les montants budgétés par l'entreprise générale, même si celle-ci a articulé des coûts lors de l'entretien. Ces sommes n'apparaissent pas dans le descriptif des travaux et n'étaient donc pas connues du maître de l'ouvrage. Concernant les travaux confiés par les demandeurs à des entreprises tierces, la pièce 11 en dresse la liste, certainement incomplète. Comme déjà mentionné, il semble parfaitement compréhensible que le demandeur se soit tourné vers d'autres maîtres d'état pour obtenir un résultat qualitatif conforme à la nature de l'objet qu'il a acquis.

#### **E. 8.1**

En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que les défendeurs A. \_\_\_\_\_ Sàrl et G. \_\_\_\_\_ doivent payer aux demandeurs D. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ la somme de 112'413 fr. 25, avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2012. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 32'007 fr. 35, seront mis à

- 39 - la charge des demandeurs par 10'669 fr. 10 et à la charge des défendeurs par 21'338 fr. 25. Les demandeurs verseront aux défendeurs la somme de 497 fr. 10 à titre de restitution partielle d'avance de frais judiciaires. Les défendeurs verseront aux demandeurs la somme

de 800 fr. à titre de restitution partielle des frais de la procédure de conciliation. Les défendeurs verseront en outre aux demandeurs la somme de 4'000 fr. à titre de dépens de première instance.

### **E. 8.2**

Les appelants n'obtiennent que partiellement gain de cause de sorte que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'536 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), doivent être répartis à raison de deux tiers pour les appelants et d'un tiers pour les intimés. Ainsi, ils seront mis à la charge des appelants par 1'690 fr. 65 et des intimés par 845 fr. 35 (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés verseront donc aux appelants la somme de 845 fr. 35 à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ces derniers (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge des appelants à raison de deux tiers et des intimés à raison d'un tiers, les appelants verseront en définitive aux intimés la somme de 1'000 fr. à titre de dépens.

### **E. 9**

Le seul montant permettant de chiffrer le manque de bénéfice est celui concernant la fourniture et pose de la cuisine, soit Fr 40'000.-. L'entrepreneur fait valoir un manque à gagner de 30% sur cette somme. Par contre, seul l'électroménager n'a pas été fourni par la défenderesse mais le prix de la fourniture seule des meubles doit avoisiner le montant total réservé pour ce poste. De plus, certains matériaux ont été fournis par la défenderesse, pour des montants supérieurs à ceux prévus comme, par exemple, la fourniture des carrelages et sur lesquels l'entrepreneur a perçu une marge supérieure à celle escomptée par le contrat. Il n'y a donc pas de perte. »

- 21 - Par déterminations du 25 novembre 2011, G.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ Sàrl ont indiqué que cette dernière avait posé une chape et un radier, alors même qu'elle n'y était pas tenue, gratuitement. 13.2 Le 27 février 2012, l'expert X.\_\_\_\_\_ a établi un complément d'expertise, notamment libellé comme suit : «Ad. rapport, p. 4 En l'absence de preuves contraires, je ne peux que reformuler les remarques figurant dans le rapport, à savoir : "Factures acceptables car aucune fourniture électrique n'apparaît dans le descriptif des travaux, ce qui, du reste est étrange. Aucune trace d'un paiement séparé effectué par le maître de l'ouvrage n'a été trouvée." Ad. rapport, p. 13 Concernant la réfection du canal de fumée, au cours de mon entretien du mois d'août 2011 avec Monsieur G.\_\_\_\_\_, il est apparu qu'un stock des faïences de la salle de bains était encore en sa possession. Une intervention directement par le mur de cette salle de bain était envisageable, donc plus simple et moins onéreuse. Le défaut présenté par le canal se situe au niveau de deux coudes, déboîtés ou déformés, se trouvant « derrière » ce mur (environ 4 m au-dessus du foyer de la cheminée). Toutefois, au cours de l'entretien que j'ai eu avec lui, Monsieur W.\_\_\_\_\_ m'apprenait que son devis avait été établi en prenant en compte des éléments qui m'étaient jusqu'alors inconnus. Il émet des doutes quant au raccordement canal – manteau de cheminée et quant à la qualité même du canal posé (éventuelle provenance étrangère ne répondant pas aux normes Suisses), sans toutefois avoir de certitude. A ce stade, la vérification du canal, nécessitant une ouverture de mur, n'a pas été entreprise. Le montant nécessaire pour la réfection de ce canal se situera entre le montant estimé lors de l'expertise et celui du devis de Monsieur W.\_\_\_\_\_ selon ce qui sera trouvé au moment de

l'exécution des travaux de réfection. Ad. rapport, p. 14 Le montant de la pose d'une porte vitrée est pris en compte à raison de CHF 5'000.- dans le tableau de la page 14 du rapport sous le descriptif « exécution plus simple du porche d'entrée ». Ad. rapport, p 14 (réfection des moulures)

- 22 - Le montant figurant dans le rapport a été établi selon le détail exposé ici. La facture détaillée du F. \_\_\_\_\_ datée du 20 février 2008 fait apparaître des travaux complémentaires exécutés hors contrat avec la moins-value pour travaux budgétés mais non exécutés. Les travaux non exécutés et devisés se montent à CHF 10'050.-, somme à laquelle il convient d'ajouter CHF 1'200.- pour les travaux de peinture du sous-sol, compris dans le contrat (montants hors taxes). Le contrat d'entreprise générale explicitait les moulures en polyuréthane, dont la fourniture est d'un coût d'environ 40% plus bas que les moulures en plâtre posées par l'entreprise L. \_\_\_\_\_. Pour la détermination du montant représentant le prix raisonnablement compris dans le devis de l'entreprise générale, il a été admis une moins-value de 20% du prix de la fourniture et de la pose de ces moulures figurant dans la facture de l'entreprise L. \_\_\_\_\_. Ce montant total hors taxe est d'environ CHF 13'000.-, dont les 20% représentent 2'600.-. Le montant figurant dans le rapport d'expertise se décompose dont entre 10'050.- et 1'200.- (facture du F. \_\_\_\_\_) et 2'600.- de moins-value à faire valoir sur la facture de l'entreprise L. \_\_\_\_\_, soit un total de 13'850.-, auquel s'ajoute une TVA de 7,6% pour donner un montant total de CHF 14'900.-, arrondi à CHF 15'000.-. L'absence de descriptif détaillé des travaux (contrat) et de procès-verbaux de chantier ne permet pas d'établir une liste précise de travaux complémentaires, de travaux prévus et non exécutés, c'est ce montant qui a été pris en compte. L'estimation des travaux prévus et non exécutés doit s'effectuer en fonction de ce qui était prévu dans le contrat et non en considérant ce qui a été entrepris, même si, comme souligné à maintes reprises, ces travaux devisés n'étaient pas en adéquation avec la « qualité » de l'ouvrage. De plus, la facture de l'entreprise L. \_\_\_\_\_ comprend des travaux complémentaires et ne peut donc pas être prise en compte dans son ensemble. En l'absence d'éléments nouveaux, le montant prévu dans le rapport reste d'actualité. La réserve émise par l'entreprise « La maîtrise du feu, W. \_\_\_\_\_ SA » est recevable. A titre de précaution, la somme de CHF 8'000.- hors taxe peut être retenue comme montant de réfection de ce canal. Le tableau récapitulant les montants estimatifs pour les travaux de réfection est donc corrigé ci-dessous. (...) Total TC (TVA à 8%) 78'300.--»

- 23 -

#### **E. 14**

Sur le prix contractuel de 750'000 fr., D. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ se sont acquittés d'un montant de 730'000 francs. A une date indéterminée, A. \_\_\_\_\_ Sàrl et G. \_\_\_\_\_ ont établi la facture finale suivante, que D. \_\_\_\_\_ a toutefois contesté avoir reçue :

#### **E. 15.1**

Par acte du 30 mars 2012, D. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ ont déposé auprès de la Chambre patrimoniale cantonale une requête de conciliation dirigée contre A. \_\_\_\_\_ Sàrl et G. \_\_\_\_\_, laquelle n'a pas abouti. Une autorisation de procéder leur a dès lors été délivrée le 27 septembre 2012. Par demande du 28 septembre 2012, D. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ ont ouvert action en paiement contre A. \_\_\_\_\_ Sàrl et G. \_\_\_\_\_, en concluant, avec suite de frais, à ce que ceux-ci leur doivent paiement, solidairement entre eux, du montant de 169'735 fr. 80, plus intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2007. Il ressort de

la demande que ce montant se décompose comme il suit (étant précisé que le total est différent du montant réclamé dans les conclusions) : - travaux contractuels non exécutés 96'009.00 - travaux de réfection 78'300.00 - travaux de réfection des moulures 15'000.00 - frais de justice et d'expertise 4'660.00 - remboursement des honoraires du conseil

- 24 - des demandeurs dans la procédure d'expertise hors procès 4'193.00 Total intermédiaire 198'162.00 - dont à déduire la somme retenue par les demandeurs sur le prix total des travaux - 20'000.00 - dont à déduire la part justifiée sur les factures nos 272 et 2922 - 8'003.20 Total 170'158.80 Par réponse du 16 janvier 2013, A. \_\_\_\_\_ Sàrl et G. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais, au rejet des conclusions de la demande.

### **E. 15.2**

Lors d'une audience du 12 mai 2014, D. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de partie. Deux témoins ont également été entendus, soit L. \_\_\_\_\_, plâtrier-peintre, et X. \_\_\_\_\_.

### **E. 15.3**

En cours de procédure, une expertise a été confiée à l'architecte B. \_\_\_\_\_, lequel a déposé son rapport le 16 avril 2015. L'expert a retenu que le contrat conclu entre les parties était régi par la norme SIA 118, à laquelle il s'est référé à de nombreuses reprises. Il a répondu à certains allégués de la réponse comme il suit : Ad all. 202 Les défendeurs ont refait complètement la façade « Les façades ont effectivement été refaites, selon les indications des MH et avec le concours de M. [...], spécialiste des crépis délégué sur place. (...) [L'intervention] ne correspondait pas aux travaux du descriptif annexe au CEG qui stipulait « rhabillage, revêtement ( ? ) et crépissage de la façade » de manière, encore une fois, bien imprécise. (...) » Ad all. 206 [Les défendeurs ont créé et aménagé une terrasse, travail non compris dans le descriptif technique.] Le coût de ce travail s'est élevé à 16'500 fr. « Il est vrai que les défendeurs ont dû réaliser un socle de « terrasse » permettant l'aménagement de l'espace jardin d'hiver vitré sous l'avant-corps de bâtiment sur piliers couvrant la terrasse existante, afin de répondre au vœu évoqué par les maîtres d'ouvrage dans le descriptif annexe au CEG par les travaux prévues

- 25 - en p. 7 sous « carrelages et revêtements » (...) et en p. 8 sous « Travaux non prévus » (...). Cependant, cette réalisation a été bien au-delà du revêtement en carrelage d'un sol préexistant qui aurait dû encore s'affranchir d'un raccord efficient d'avec le système de fermeture vitré et amovible. Spécialement parce que cet espace est devenu intérieur, chauffé de surcroît. (...) A reconstituer le métré de cette intervention pour la chiffrer, on constate que le montant avancé par les défendeurs est plausible, en notant encore que les prix unitaires pris en compte ne sont pas spécialement élevés pour l'époque (voir calcul en annexe). N'empêche que ce montant de 16.5 kFr. doit être diminué de la valeur du versement déjà effectué au titre de plus-value par le Maître d'ouvrage relativement à cette exécution le 18 juin 2007 (voir le décompte de l'opération qu'il a remis) et qu'il a comptabilisé à hauteur de Fr. 1'448.- TTC. Aussi étonnant que cela puisse paraître, ledit versement a été enregistré chez les défendeurs pour Fr. 1'478.40 TTC ; la différence de 2% proviendrait-elle d'un escompte plus applicable après échéance du délai de paiement ? Etant donné que le montant facturé semble avoir été arrondi (comparer avec métré reconstitué), il semble équitable de considérer que le solde de la plus-value à intégrer pour cette intervention soit ramené à Fr. 15'052.- TTC » Ad all. 208 [Les défendeurs ont reçu de l'entreprise de plâtrerie et peinture [...] la facture 1253-2008, du 14 novembre 2008, de fr.

7'166.15 pour des travaux de retouches aux boiseries effectués sur l'immeuble des demandeurs.] Ce montant est approprié. « Qu'il y ait eu en définitive 111 h. de retouches en peinture est possible ; le tarif appliqué en régie correspond à celui de l'époque. Néanmoins, on doit considérer que le temps à y consacrer entre dans les travaux de garantie qui sont à inclure dans le prix forfaitaire et global stipulé dans le CEG (voir norme SIA 118 éd. 1977/1991 art. 165 et 168). Ce montant n'est de ce fait pas recevable en travaux supplémentaires. Avant de pouvoir se déterminer correctement à propos du tableau des revendications de la partie défenderesse reproduite à l'allégué 199, il faut encore se pencher sur son quatrième point qui traite de la pose de carrelage. (...)

- 26 - Sur ces bases, on voit que le tableau amené à l'allégué 199 aurait dû se résumer à ceci : - façades Fr. 26'167.15 - terrasse Fr. 15'052.00 - plâtrerie-peinture Fr. 0.00 - pose de revêtements en pierre Fr. 1'667.80 total TTC Fr. 42'886.95» En droit : 1.

### **E. 18**

al. 1 CO). Il incombe donc au juge d'établir, dans un premier temps, la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (TF 4A\_567/2013 du 31 mars 2014 consid. 5 ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation objective, à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que,

- 30 - d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A\_106/2015 précité et les réf. citées ; TF 4A\_567/2013 précité).

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