

## **VD\_GERICHTE PT14.042003 vom 7. Januar 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-01-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT14.042003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT14.042003)

FR: VD\_GERICHTE PT14.042003 du 7 janvier 2020

IT: VD\_GERICHTE PT14.042003 del 7 gennaio 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1.1**

I. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante ou l'intimée par voie de jonction) fait valoir que R. \_\_\_\_\_ aurait déclaré que les parties avaient convenu que la suppression des seize salles d'eau engendrerait tacitement une diminution du prix de la construction. Elle reproche ainsi aux premiers juges d'avoir considéré que seules les moins-values liées à l'absence de WC « visiteur » portant sur des lots pour lesquels elle avait conclu un contrat avec l'intimée devaient lui être allouées, à l'exclusion d'éventuelles autres moins-values relatives aux autres lots de la promotion faisant l'objet de contrats distincts, conclus avec des tiers. Selon l'appelante, les contrats d'entreprise individuels auraient tous été signés entre elle et l'intimée en vue de démarrer la construction de l'ouvrage. Elle en veut pour preuve le fait que l'intimée a allégué que l'appelante avait signé des contrats d'entreprise concernant tous les lots en vue de les vendre en cours d'exécution avec cession d'entreprise totale (cf. all. 43 de la demande du 13 octobre 2014). Il s'ensuivrait que les moins-values liées à l'absence de construction de la troisième salle d'eau devraient porter sur l'ensemble des lots de la construction, à l'exclusion des lots en attique (nos 17 et 18), soit sur seize lots. L'intimée serait dès lors sa débitrice de la somme de 101'280 fr. (16 x 6'330 fr.). A titre subsidiaire, l'appelante fait valoir qu'à tout le moins les moins-values concernant les lots nos 2 et 10 lui reviendraient, en sus de celles liées aux lots nos 4, 6, 7, 8, 12, 14 retenues par le jugement entrepris.

#### **E. 3.1.2**

De son côté, l'intimée et appelante par voie de jonction soutient que l'argumentation de l'appelante reposerait uniquement sur l'allégué 43, qui ne devrait pas être sorti de son contexte et serait en contradiction avec la constatation des faits effectuée par les premiers juges. Selon l'intimée, la convention signée par les parties le 26 avril 2007 constituait une convention préalable. Par ailleurs, l'appelante ne serait partie qu'aux contrats d'entreprise portant sur les lots nos 3, 6, 7, 12, 14, 17 et 18. Les parties ne seraient pas liées par un quelconque contrat pour les autres lots.

- 14 - Dans son appel joint, elle reproche aux premiers juges d'avoir considéré que les parties avaient finalement décidé de n'installer que deux salles d'eau, soit de renoncer au WC « visiteur », dans tous les appartements qui n'étaient pas en attique. Selon l'appelante par voie de jonction, il y aurait lieu de se référer aux contrats d'entreprise conclus entre les parties, lesquels feraient référence à des plans ne prévoyant la construction que de deux salles d'eau pour les lots nos 1 à 16. Le descriptif des travaux aurait pour seule vocation de régler le mode de construction et le choix des matériaux. Le nombre, la surface et la distribution des pièces seraient quant à eux déterminés par les plans. Selon l'appelante par voie de jonction, l'intimée par voie de jonction ne pouvait pas ignorer le contenu des plans, établis avant l'offre et le contrat et ayant servi à l'obtention du permis de construire, à la

constitution de la PPE et à la détermination du prix de chacun des appartements vendus, les acheteurs n'ayant d'ailleurs pas fait valoir que les logements étaient entachés d'un éventuel défaut. Aucun témoin n'aurait confirmé qu'il existerait un accord tacite entre les parties au sujet des salles de bains. La question des salles d'eau ne serait de plus pas mentionnée dans les procès-verbaux de chantier et n'aurait pas été évoquée à la fin du chantier.

### **E. 3.2**

En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 123 III 35 consid. 2b). Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes ; übereinstimmende Willenserklärungen), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (tatsächlicher Konsens) ; si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (offener Dissens) et le contrat n'est pas conclu. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (versteckter Dissens) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner

- 15 - à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance ; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; cf. ATF 123 III 35 consid. 2b ; Gauch/Schluép/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 2014, nn. 308 ss). En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités ; TF 4A\_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune 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 normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (TF 4A\_508/2016, déjà cité, consid. 6.2 et les arrêts cités ; TF 4A\_98/2016, déjà cité, consid. 5.1). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la

- 16 - confiance permet ainsi 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 (ATF 130 III

417 consid. 3.2 et les arrêts cités). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

### **E. 3.3**

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que le descriptif des travaux, soit l'annexe 1 à la convention cadre du 26 avril 2007 et aux contrats d'entreprise totale conclus le 7 mai 2007 pour les lots nos 4, 6, 7, 8, 12, 14, 17 et 18, prévoyait la réalisation de trois salles d'eau, soit un WC/bain, un WC/douche et un WC « visiteur » pour chacun des lots, indépendamment du nombre de pièces des différents appartements constituant l'immeuble. Au chiffre 25 du descriptif des travaux, intitulé « installation sanitaires », respectivement au chiffre 251, intitulé « appareils sanitaires courants », il est certes mentionné que des « WC/bain », « WC/douche » et « WC visiteur » sont prévus, avec à chaque fois une liste d'appareils et d'accessoires. Force est toutefois de constater qu'il n'est pas précisé quel type ni quel nombre de sanitaires doit être installé dans les appartements, ni quels logements sont concernés. Il n'est pas davantage indiqué que chaque logement doit comporter les trois types de sanitaires précités. Le contenu du chiffre 25, respectivement du chiffre 251, ne signifie pas que les trois types de salles d'eau devaient être construits dans chacun des appartements. L'expert avait d'ailleurs relevé que le descriptif détaillé décrivait sous chiffre 251 ce qui était prévu pour les WC « visiteur » sans en préciser le nombre. Le descriptif des travaux concerne l'entier de l'immeuble. Il s'agit d'un outil tendant à préciser le choix des installations pour chacune des pièces. A titre d'exemple, le descriptif prévoit aussi, au chiffre 42, la mise en place de terre végétale et d'une haie de lauriers pour la séparation entre jardins ainsi qu'un

- 17 - engazonnement, sans toutefois préciser quels logements sont concernés, alors que seuls les appartements du rez-de-chaussée sont visés. Ce sont bien les plans – contresignés sur chaque page par les représentants des parties – des différents étages de la promotion, avec indication de la surface et de l'affectation des pièces de chacun des appartements, y compris le nombre et le type de sanitaires, qui lient les parties s'agissant des pièces à réaliser dans chacun des appartements. Ces plans prévoient la construction de deux salles d'eau pour les lots nos 1 à 16 et de trois salles d'eau pour les lots nos 17 et 18, soit les deux appartements en attique. Ainsi, même si les parties ont prévu qu'elles étaient liées en priorité par le descriptif des travaux plutôt que par les plans contractuels (art. 2.1 de chaque contrat d'entreprise totale), force est de constater que le descriptif ne fait, comme son nom l'indique, que décrire les matériaux et aménagements utilisés pour chacune des pièces. Il ne contient aucune indication s'agissant du nombre de pièces convenu pour chacun des appartements, en particulier les sanitaires, et seuls les plans lient les parties à cet égard. Aucun élément du dossier ne vient étayer l'hypothèse selon laquelle les parties auraient initialement prévu que tous les appartements comporteraient trois salles d'eau, à l'exception des déclarations de R. \_\_\_\_\_, qui doivent être accueillies avec prudence (cf. TF 4A\_385/2017 du 28 septembre 2018 consid. 3.3.1.1). Le témoin W. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il ne se souvenait pas s'il y avait eu une discussion au sujet des salles d'eau au moment de la réception de l'ouvrage. Les témoins X. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ ont quant à eux

indiqué que le descriptif et les plans avaient été respectés, à l'exception d'un WC séparé dans un appartement en attique. Z.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'une modification d'une telle ampleur aurait dû être prévue contractuellement, F.\_\_\_\_\_ ayant ajouté que lorsque des plans sont modifiés en cours de chantier, ce n'est que sur des points de détails de construction et qu'en général, pour un appartement de trois pièces, seules deux salles de bains sont prévues. On relèvera encore qu'au

- 18 - moment de la réception des ouvrages, l'appelante n'a soulevé aucun défaut quant à la non-conformité de ceux-ci par rapport aux plans, en particulier s'agissant des sanitaires. Par conséquent, après une interprétation subjective, l'existence d'un accord entre les parties portant sur la construction de trois salles d'eau doit être niée. Le raisonnement des premiers juges s'agissant des moins-values dues uniquement pour certains lots doit ainsi être écarté. L'appelante n'a droit à aucune moins-value du chef de l'absence d'une troisième salle d'eau. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les arguments de l'appelante en lien avec l'allégué 43, ni son argumentation subsidiaire au sujet des lots nos 2 et 10.

#### **E. 4.1**

S'agissant des travaux supplémentaires, l'appelante par voie de jonction reproche aux premiers juges d'avoir considéré qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte des montants pour lesquels aucune offre paraphée n'avait pu être fournie, soit ceux dus pour le « contrat de M. [...] », la « couverture de l'attique » et le « mur à fleur ». Il existerait une pièce probante qui attesterait de l'existence de ces travaux supplémentaires, soit la pièce 28 du bordereau du 13 octobre 2014. Des explications auraient de plus été fournies à l'expert. L'intimée par voie de jonction n'aurait jamais contesté les devis ni indiqué quelles prestations étaient précisément contestées et devrait se voir imputer cette attitude. Il ressortirait d'ailleurs des témoignages de Q.\_\_\_\_\_ et de X.\_\_\_\_\_ que R.\_\_\_\_\_ commandait des prestations oralement, attendait qu'elles soient exécutées et refusait ensuite de les payer. Il y aurait dès lors lieu de tenir compte des montants pour lesquels l'appelante par voie de jonction n'aurait pas été en mesure de produire une offre paraphée et de lui allouer la somme de 82'930 fr. 03. A supposer qu'il ne faille pas tenir compte de ces montants, le même raisonnement devrait être suivi s'agissant des montants établis par des avenants non signés, si bien que c'est un montant de 85'478 fr. 69 qui devrait être alloué à l'appelante par voie de jonction.

- 19 - De son côté, l'intimée par voie de jonction relève que l'appelante par voie de jonction n'a pas apporté la preuve des travaux relatifs aux montants ne reposant sur aucun justificatif.

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et les réf. citées). Ainsi, les faits qui empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 139 III 7 consid. 2.2 ;

ATF 132 III 186 consid. 8.3). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A\_119/2018 du

### **E. 4.3**

En l'espèce, contrairement à ce soutient l'appelante par voie de jonction, ce n'est pas l'absence d'offre paraphée qui a conduit les premiers juges, sur la base du rapport d'expertise, à écarter une partie des travaux supplémentaires prétendument effectués dans les parties communes, mais l'absence de tout justificatif. Dans son rapport d'expertise du 13 décembre 2016, K.\_\_\_\_\_ a constaté que certains des postes ne reposaient sur aucun justificatif et que les parties n'avaient pas pu expliquer clairement de quoi il s'agissait. Il a confirmé, dans son rapport complémentaire du 31 août 2017, que les postes concernant la « fermeture de l'attique », le « contrat de M. [...] » et le « mur à fleur », pour un total de 32'849 fr. 08 TTC, ne reposaient sur aucune pièce justificative. Il ressort certes de la pièce 28 du bordereau du 13 octobre

- 20 - 2014 qu'un montant de 14'160 fr. serait dû pour le devis « contrat de M. [...] », qu'un montant de 2'345 fr. 84 serait dû du chef du devis « couverture de l'attique » et qu'un montant de 4'519 fr. 40 serait dû du fait du devis « mur à fleur ». L'existence de ces montants, respectivement de ces travaux supplémentaires, n'est toutefois pas établie. En particulier, dans son courriel du 2 décembre 2016 à l'expert, J.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il n'avait « rien pu retrouver sur ce sujet dans le dossier », ce qui confirme l'absence de pièces justificatives pour ces postes. Le fait que X.\_\_\_\_\_ ait déclaré, au sujet de la pièce 28, que si des travaux avaient été facturés « sous communs », c'était sur les instructions de R.\_\_\_\_\_, n'est pas de nature à démontrer que les travaux relatifs à la « fermeture de l'attique », au « contrat de M. [...] » et au « mur à fleur », non justifiés par pièces, ont été effectués, respectivement qu'un montant serait dû par l'intimée par voie de jonction à ce titre. Il en va de même du fait que X.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont tous deux déclaré que R.\_\_\_\_\_ avait refusé de signer des avenants relatifs à des prestations commandées une fois celle-ci exécutées. L'appelante par voie de jonction échoue dès lors dans la preuve de son droit au versement d'un montant supplémentaire du chef de travaux dans les parties communes. Les témoignages de X.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ sont en revanche de nature à justifier la prise en compte des travaux supplémentaires pour lesquels les avenants n'ont pas été signés. Ces deux témoins ont en effet déclaré que des prestations avaient été commandées oralement lors de séances de chantier et effectuées, sans que des avenants soient signés par la suite. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur le montant dû du chef des travaux supplémentaires retenu par les premiers juges. 5. 5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel principal doit être rejeté et l'appel joint doit être partiellement admis.

- 21 - Le jugement entrepris doit être réformé aux chiffres I et II de son dispositif en ce sens que l'appelante doit verser à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 50'080 fr. 96, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009, l'opposition au commandement de payer qui a été notifié à l'appelante à l'instance de l'intimée et appelante par voie de jonction, dans la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de [...], étant définitivement levée dans cette mesure, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009. Cette réforme a pour conséquence que l'intimée et appelante par voie de jonction obtient gain de cause sur un peu plus de la moitié de ses conclusions actives et sur l'entier de ses conclusions libératoires, ce qui justifie de réformer les chiffres III et IV du dispositif du jugement entrepris et de mettre les trois quarts des frais judiciaires, soit 26'707 fr. 50

(35'610 fr. x 3/4), à la charge de l'appelante, le solde, par 8'902 fr. 50 (35'610 fr. x 1/4), étant mis à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction, l'appelante devant rembourser à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 900 fr. pour les frais judiciaires de la procédure de conciliation (cf. art. 106 al. 2 CPC). La charge des dépens de première instance peut être estimée à 10'000 fr. pour chacune des parties (art. 4 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Au vu de la répartition des frais judiciaires, il y a lieu de réformer le chiffre V du dispositif du jugement entrepris en ce sens que l'appelante versera à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 5'000 fr. (10'000 fr. x [3/4 – 1/4]) à titre de dépens. 5.2 Au vu de l'issue du litige, il se justifie de mettre les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'866 fr., soit 1'512 fr. pour l'appel principal et 1'354 fr. pour l'appel joint (art. 62 TFJC), à la charge de l'appelante à hauteur de 2/3, soit de 1'910 fr. 70 (2'866 fr. x 2/3), et à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction à hauteur d'1/3, soit de 955 fr. 30 (2'866 fr. x 1/3) (art. 106 al. 2 CPC).

- 22 - Il s'ensuit que l'appelante versera à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 398 fr. 70 (1'354 fr. – 955 fr. 30) à titre de restitution partielle de son avance de frais. La charge des dépens de deuxième instance peut être estimée à 4'000 fr. pour chacune des parties (art. 7 TDC). Au vu de la répartition des frais judiciaires de deuxième instance, l'appelante versera à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 1'333 fr. (4'000 fr. x [2/3 – 1/3]) à titre de dépens de deuxième instance. En définitive, l'appelante versera à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 1'731 fr. 70 (1'333 fr. + 398 fr. 70) à titre de dépens de deuxième instance et de restitution d'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

## **E. 7**

janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A\_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7).

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