

# VS\_GERICHTE C1 19 202 vom 29. Oktober 2021

VS Kantonsgericht, 2021-10-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1\\_19\\_202](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_19_202)

FR: VS\_GERICHTE C1 19 202 du 29 octobre 2021

IT: VS\_GERICHTE C1 19 202 del 29 ottobre 2021

## Regeste

C1 19 202 JUGEMENT DU 29 OCTOBRE 2021 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I  
Composition : Jérôme Emonet, président; Dr. Lionel Seeberger et Camille Rey-Mermet, juges; Galaad Antide Loup, greffier ad hoc ; en la cause W \_\_\_\_\_ SA, défenderesse et appelante, représentée par Maître Mylène Cina, contre X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_, Z \_\_\_\_\_, demandeurs et appelés, représentés par Maître Frédéric Delessert. (Entreprise) appel contre le jugement du 16 août 2019 du juge IV du district de Sierre Procédure

## Erwägungen

### E. 4

Les faits utiles à la présente cause, tels qu'ils ressortent du jugement de première instance - et non entrepris céans -, peuvent être résumés de la façon suivante :

#### E. 4.1.1

Y \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ sont les associés de la société simple « B \_\_\_\_\_ » (ci-après : la société simple « B \_\_\_\_\_ ») dont le but était « la construction et la promotion de tous biens immobiliers sur les parcelles appartenant à Y \_\_\_\_\_ & X \_\_\_\_\_, No yy1-yy2-yy3 [...] sur la commune de E \_\_\_\_\_ au lieu-dit " B \_\_\_\_\_ " ». W \_\_\_\_\_ SA a pour but l'acquisition et la vente de biens immobiliers ainsi que toutes autres activités dans le domaine immobilier (p. 21). F \_\_\_\_\_ en est l'administrateur unique et G \_\_\_\_\_, l'ayant droit économique.

- 7 -

#### E. 4.1.2

Le 30 novembre 2007, Y \_\_\_\_\_ et H \_\_\_\_\_ Sàrl, société dont X \_\_\_\_\_ est l'associé gérant, ont conclu, avec W \_\_\_\_\_ SA, un contrat de vente conditionnelle portant sur la parcelle No yy3. Le prix de vente a été fixé à 331'250 francs. La vente, liée à un contrat d'entreprise générale portant sur une construction future (prix de l'ouvrage : 1'615'750 fr.) a été conclue sous la condition suspensive de l'octroi de l'autorisation de construire, valable et exécutoire, autorisant la construction d'un immeuble sur la parcelle en question.

#### E. 4.1.3

Le même jour, Y \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, au nom de la société simple « B \_\_\_\_\_ », d'une part, en tant qu'entrepreneur général, et W \_\_\_\_\_ SA, d'autre part, en tant que maître de l'ouvrage, ont conclu un contrat type « entreprise générale », portant sur la construction d'un chalet d'habitation sis sur la parcelle No yy3 de la commune de E \_\_\_\_\_ (actuellement commune de I \_\_\_\_\_), pour un prix forfaitaire de 2'037'000 fr., dont à déduire 331'250 fr. déjà versé pour le prix d'achat du

terrain. Le prix de l'ouvrage a dès lors été arrêté à 1'705'750 francs. Les parties ont apposé leur signature sur l'échéancier de paiement et les conditions générales annexés au contrat d'entreprise générale (p. 39 ss). Le 29 novembre 2007, elles avaient également signé le descriptif du chalet A à construire (p. 61 ss).

#### **E. 4.1.4**

Y \_\_\_\_\_ et consorts ont ensuite mandaté la société J \_\_\_\_\_ SA pour le développement du projet de construction, étant précisé que Z \_\_\_\_\_ est employé en qualité d'architecte auprès de cette société.

#### **E. 4.2**

La construction du chalet a pris du retard, en raison notamment de l'octroi tardif de l'autorisation LFAIE. Le 17 juillet 2008, les demandeurs ont signé, avec G \_\_\_\_\_, un accord pour indemniser la société simple « B \_\_\_\_\_ » « pour les inconvénients logistiques du chantier ». Un montant de 70'000 fr. devait ainsi être versé à la fin du chantier par le propriétaire, à titre de compensation exceptionnelle.

#### **E. 4.3**

La livraison de l'ouvrage a eu lieu le 10 octobre 2011 (cf. jugement attaqué, consid. 2.3).

#### **E. 4.4**

Le 30 juillet 2012, K \_\_\_\_\_ SA s'est engagée auprès du W \_\_\_\_\_ SA, de façon irrévocable, à lui payer, « indépendamment de la validité et des effets juridiques du contrat en question [i.e. contrat d'entreprise générale du 30 novembre 2007] et sans faire valoir d'exception ni d'objection résultant dudit contrat, à [sa] première demande, tout montant jusqu'à concurrence du montant maximal » de 203'700 fr. « à réception par [elle-même] de [sa] demande en paiement dûment signée en original, attestant que

- 8 - B \_\_\_\_\_, route de xxx, L \_\_\_\_\_ n'a pas rempli ses obligations contractuelles de garantie » (p. 87). Le 26 juillet 2013, K \_\_\_\_\_ SA a débité le compte no ww1 de la « B \_\_\_\_\_ » en faveur de W \_\_\_\_\_

SA, à hauteur de 204'011 fr. 40, comprenant notamment les frais d'appel, par 300 fr., et les frais de port et de communication, par 25 fr. (p. 180 ss).

#### **E. 4.5**

Selon l'échéancier de paiement signé par le maître d'ouvrage et le constructeur, le premier devait verser le montant total de 2'037'000 fr. en onze acomptes. Le 10ème acompte, à hauteur de 7 % du prix, soit 142'590 fr. devait être versé à la réalisation des extérieurs (éléments construits) et le dernier acompte, à concurrence de 10 % du prix, soit 203'700 fr., « à la réception des clés et contre remise des garanties usuelles de la part des constructeurs », étant précisé que « le paiement sera effectué après 100 jours de manière à éviter tous risques d'hypothèques légales » et que « [d]ans tous les cas le montant est dû à la remise des clés » (p. 44). Il n'est pas contesté que W \_\_\_\_\_ SA ne s'est pas acquittée de l'entier du 10ème acompte et du dernier acompte, à savoir 257'670 fr. au total. L'intéressée a expliqué avoir retenu cette somme en raison des nombreux et graves défauts affectant l'ouvrage.

#### **E. 4.6**

W \_\_\_\_\_ SA a été mise en demeure de payer le solde du contrat d'entreprise, par 257'670 fr. jusqu'au 12 août 2012, avec l'avertissement qu'en cas de non-paiement, un commandement de payer lui serait notifié (cf. jugement attaqué, consid. 3.2, p. 14 in fine).

### **E. 5.1**

C \_\_\_\_\_, de la société M \_\_\_\_\_ SA, a été mandaté le 8 novembre 2013 comme expert (p. 221). Dans son rapport préliminaire du 17 décembre 2013, il a constaté que les calculs laissaient « apparaître un déficit de dimensionnement global par rapport aux normes SIA en vigueur puisque la charge de neige prise en compte est de ~5.4 kN/m<sup>2</sup> au lieu de 7.0 kN/m<sup>2</sup> » et que, « [e]n bordure de toiture, les normes SIA demandent également de prendre en compte une charge de corniche », alors que « cette dernière n'apparaît pas dans les calculs fournis par N \_\_\_\_\_ gmbh ». Le spécialiste a dès lors estimé que « [l]es chevrons mis en place (14/22) [étaient] donc insuffisant[s] du point de vue de la sécurité structurale (ils le seraient juste sans prise en compte de la charge de corniche » et qu'ils étaient « d'autant plus insuffisants du point de vue de l'aptitude au service », étant précisé que « les déformations calculées sous charges complètes dépassent les flèches admissibles prescrites dans les normes SIA en vigueur ». Il a

- 9 - encore relevé que « [l]e porte-à-faux de la panne de bord, initialement également sous-dimensionné, a[vait] fait l'objet d'un renforcement par la pose d'une béquille inclinée ».

### **E. 5.2**

Le rapport d'expertise a été déposé le 9 septembre 2014 (p. 303 ss). L'expert y a confirmé les premières conclusions ressortant de son rapport préliminaire, soit que les calculs laissaient apparaître un déficit de dimensionnement global par rapport aux normes SIA en vigueur. S'agissant du toit, il a constaté que les chevrons mis en place étaient insuffisants du point de vue de la sécurité structurale, situation qui imposait de renforcer les avant-toits. A cet effet, il a proposé deux variantes : la première consistant à diminuer les porte-à-faux des chevrons des deux côtés du chalet, par un nouvel appui intermédiaire, alors que la seconde prévoyait la pose, sur la toiture, d'un réseau de câbles électriques chauffants empêchant l'accumulation de neige sur la zone concernée. Les coûts de réfection et de remise en état de la toiture ont été estimés de 8'000 à 10'000 fr. pour la première variante, de 10'000 à 12'000 fr. pour la seconde variante, montants auxquels il fallait ajouter, dans les deux solutions, 3000 fr. pour la pose d'une cornière métallique sous la béquille nord-ouest, ainsi que 10'000 fr. pour vérifier toutes les autres béquilles et les renforcer si nécessaire. Concernant les balcons, le spécialiste a considéré que la structure de ceux-ci ainsi que leur fixation n'étaient pas conformes aux règles de l'art et aux normes en la matière. Il en résultait un risque d'affaissement voire d'effondrement. Il a chiffré le montant des travaux à 70'000 fr. environ.

### **E. 5.3**

C \_\_\_\_\_ a encore fourni un rapport complémentaire d'expertise, le 23 février 2015 (p. 321 ss). Sur question de la défenderesse, il a estimé les coûts de démontage et la reconstruction du toit selon les normes SIA à 346'000 fr., montant auquel il fallait encore ajouter 10 % pour les honoraires de suivi des travaux. Il a également confirmé le coût de démontage et de reconstruction du balcon à 70'000 fr. HT, respectivement 75'000 fr. TTC et arrêté à 13'000 fr. TTC le coût de réfection, respectivement de finition du local technique. Dans son deuxième rapport complémentaire d'expertise du 15 juillet 2015 (p. 336 ss), il a précisé qu'il était disproportionné et non pertinent de refaire la totalité de la toiture; il a

préconisé la deuxième variante exposée dans le rapport de 2014, soit la pose de câbles chauffants, permettant de maintenir l'aspect actuel du toit. S'agissant des balcons, présentant trop de défauts de conception, le spécialiste a conseillé la démolition et la réfection totale. Il a encore répondu aux questions complémentaires de la défenderesse le 12 février 2016 (p. 348 ss). Il a notamment

- 10 - confirmé que la pose de câbles chauffants ne pouvait être interdite par la commune de E \_\_\_\_\_, pour des raisons de sécurité des personnes. Il a en revanche précisé qu'une autorisation devait être obtenue du département cantonal de l'énergie. Le rapport ne précise pas si les conditions d'obtention sont en l'espèce réunies.

#### **E. 5.4**

Sur la base des différents rapports de l'expert judiciaire, le juge de district a admis l'existence des défauts de structure de la toiture et des balcons du chalet, défauts non éliminés à ce jour. Il a estimé le coût des travaux à 75'000 fr. TTC pour les balcons et à 24'000 fr. pour la toiture (soit 11'000 fr. pour disposer des câbles électriques chauffants sur le toit, 3000 fr. pour enlever les suspentes et 10'000 fr. pour renforcer les béquilles). Il a considéré que la deuxième solution proposée par l'expert devait être privilégiée car elle avait l'avantage de ne pas modifier l'aspect extérieur du chantier, sans se prononcer sur l'ampleur de la modification qu'implique le choix de la première variante. L'option consistant à démonter entièrement la toiture pour la reconstruire a été écartée car les travaux ont été jugés disproportionnés et non pertinents (cf. décision attaquée, consid. 3.3.5).

#### **E. 5.5**

Des infiltrations d'eau ont également été constatées dans le local technique du chalet. Sur la base des constatations de l'expert, le juge intimé a retenu que le sol dudit local n'était pas étanche et que le coût des travaux pour y remédier s'élevait à 12'854 fr. 15 TTC (cf. décision attaquée, consid. 3.4.4).

#### **E. 5.6**

La défenderesse a encore fait valoir que l'emplacement du chalet avait été mal calculé et que les aménagements extérieurs empiétaient sur la parcelle voisine.

##### **E. 5.6.1**

D \_\_\_\_\_, ingénieur géomètre auprès de la société O \_\_\_\_\_ SA/AG, a été mandaté en qualité d'expert judiciaire (p. 428). Dans son rapport du 29 mai 2018, il a constaté que la clôture posée au sommet du terramur se situait sur la parcelle voisine (No yy4), la distance à la limite au point 1001 étant de 0.95 m. L'empiètement sur la pelouse voisine était de 5,6 m<sup>2</sup>. Selon l'expert, le rachat de cette bande de terrain s'élevait à 1400 fr. (soit 250 fr. / m<sup>2</sup>), montant auquel il fallait ajouter d'éventuels frais de géomètre, par 1500 fr. environ, ainsi que les frais liés au transfert de propriété (notaire et RF) (p. 434).

##### **E. 5.6.2**

Le juge intimé a fait siennes les conclusions de l'expert (cf. décision attaquée, consid. 3.5.3).

- 11 -

#### **E. 6**

Les codemandeurs et appelés avaient conclu au paiement de 70'000 fr. fondé sur l'accord conclu le 17 juillet 2008 (cf. consid. 4.2 ci-devant). Ce montant leur a été alloué par le premier juge, point qui n'est plus contesté en appel.

#### **E. 7**

Ils ont aussi conclu à la restitution du montant de la garantie versée par K \_\_\_\_\_ le 26 juillet 2013 à la défenderesse et appelante à hauteur de 204'025 fr. (cf. consid. 4.4 ci-devant).

#### **E. 7.1**

La garantie délivrée par K \_\_\_\_\_ SA le 30 juillet 2021 a été qualifiée au consid.

#### **E. 7.2**

S'agissant des conclusions des codemandeurs tendant au paiement du solde du prix de l'ouvrage, à savoir 257'670 fr., le juge intimé a considéré que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise forfaitaire pour un prix de 2'037'000 fr., dont le chiffre 8.1 prévoyait qu'une garantie de 10 % du montant des travaux serait fournie au maître d'ouvrage lors du dernier versement. La remise des clés ayant eu lieu le 10 octobre 2011 et la garantie bancaire ayant été fournie le 30 juillet 2012, c'est au plus tard à partir de ce moment que l'entier du prix forfaitaire était dû. Dès lors que les parties avaient expressément choisi de déroger au système de retenue par le biais du mécanisme de la garantie bancaire, la défenderesse ne pouvait bénéficier d'une double protection, à savoir la retenue de 10% du prix de vente (257'670 fr.) et l'encaissement d'une garantie bancaire de 203'700 francs. Comme les moins-values admises étaient inférieures à ce montant, la défenderesse avait retenu à tort le montant de 257'670 fr. en se prévalant des défauts de l'ouvrage.

- 12 - L'appelante ne semble pas contester qu'elle ne peut en principe bénéficier d'une double protection. Elle soutient en revanche que la moins-value liée aux défauts s'élève non pas à 111'854 fr. 15, mais à 494'600 fr., soit à un montant supérieur à la garantie bancaire de 203'700 francs. Vu l'ampleur de cette moins-value, elle en déduit qu'elle n'a pas à restituer le solde de cette garantie (91'814 fr. 85) et qu'elle peut invoquer la compensation avec le montant de 327'670 fr. (257'670 fr. + 70'000 fr.) alloué en sus aux appelés dans le jugement querellé.

#### **E. 7.3**

Le premier juge a rappelé les conditions de la compensation au consid. 10 de son jugement et admis que l'objection de compensation soulevée par la défenderesse et appelante était recevable. Ce point n'a pas été remis en cause. 8. Déterminer, d'une part dans quelle mesure le montant de la garantie bancaire versé à l'appelante doit être restitué aux appelés et, d'autre part, l'étendue de l'éventuelle créance que l'appelante peut opposer en compensation, implique de chiffrer la moins-value consécutive aux défauts de l'ouvrage. 8.1 Se fondant sur l'expertise de C \_\_\_\_\_, le juge intimé l'a arrêtée à 111'854 fr. 15. Ce montant comprend l'addition des coûts de réfection des balcons (75'000 fr.), de la toiture (24'000 fr.) et du local technique (12'854 fr. 15). L'appelante soutient que la variante de réfection du toit préconisée par l'expert - pose sur la toiture d'un réseau de câbles électriques chauffants empêchant l'accumulation de neige sur la zone concernée pour un coût de 24'000 fr. - n'est pas autorisée par la loi et qu'il faut adopter celle consistant au démontage et à la reconstruction du toit, ce qui engendrerait un coût d'environ 380'000 fr., en comptant les frais de suivi des travaux. 8.2 8.2.1 En cas d'exercice du droit à la

diminution du prix, la moins-value résulte de la différence entre la valeur objective de l'ouvrage hypothétiquement conforme au contrat et celle de l'ouvrage effectivement livré (arrêt 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.6; GAUCH, *Le contrat d'entreprise*, Zurich 1999, n. 1627-1628, p. 748). Pour calculer la réduction de prix, la jurisprudence et la doctrine majoritaire prescrivent la méthode relative, en ce sens que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu doit correspondre au rapport entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut et celle de l'ouvrage sans défaut (ATF 111 II 162 consid. 3a). Eu égard à la difficulté pratique d'établir ces valeurs objectives, deux présomptions ont été posées : d'une part, le prix convenu par les parties est réputé correspondre à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut; d'autre part, la moins-value est censée équivaloir au coût des frais de réfection ou d'élimination du

- 13 - défaut (ATF 116 II 305 consid. 4a; arrêt 4A\_667/2016 précité consid. 5.2.1; cf. ég. GAUCH/STÖCKLI, in Gauch/Stöckli [éd.], *Kommentar zur SIA-Norm 118*, 2e éd., 2017, n. 18.5 ad art. 169). 8.2.2 Pour déterminer s'il est justifié de prendre en considération, à titre de réduction du prix, le coût d'une réfection totale du toit comme le requiert l'appelante, il convient de s'inspirer des règles qui s'appliquent lorsque le maître a fait valoir son droit à la réfection. Or, dans un tel cas, le maître n'a en principe pas droit à l'exécution à neuf de l'ouvrage défectueux (GAUCH, op. cit. n. 1775 p. 496). Un tel droit ne peut en outre exister que sous réserve d'éventuelles dépenses excessives (GAUCH, op. cit. n. 1781 p. 497). Ainsi, lorsqu'il faut déterminer la moins-value en se fondant sur la présomption selon laquelle elle équivaut aux frais de réfection, on ne saurait prendre en considération des coûts (de réfection) qui devraient être qualifiés d'excessifs. L'art. 368 al. 2 CO pose en effet le principe du caractère raisonnable de l'exécution. Les dépenses sont excessives lorsque le coût de la réfection est disproportionné par rapport à l'utilité que l'élimination des défauts présente pour le maître. Ce sont ces deux éléments qu'il y a lieu de comparer, en tenant compte tant des intérêts économiques du maître que de ses intérêts non- économiques. La loi entend uniquement protéger l'entrepreneur contre des prétentions que les règles de la bonne foi ne permettent pas de lui imposer; la prétention en réparation sera donc rejetée si l'utilité qu'elle présente pour le maître ne constitue pas une justification raisonnable de la dépense imposée à l'entrepreneur (ATF 111 II 173 consid. 5). La notion de disproportion fait appel au pouvoir d'appréciation du juge qui détermine selon les règles du droit et de l'équité les intérêts réciproques des parties (CHAIX, *Commentaire romand 2012*, 2e éd., n. 41 ad art. 368 CO). 8.3 En l'espèce, l'expert a proposé deux variantes de réfection, à savoir la diminution des porte-à-faux des chevrons des deux côtés du chalet par la pose d'un nouvel appui intermédiaire pour un coût de 21'000 fr. à 23'000 fr., ou la pose sur la toiture d'un réseau de câbles électriques chauffants empêchant l'accumulation de neige sur la zone concernée pour un coût de 23'000 fr. à 25'000 fr. (cf. consid. 5.2 ci-devant). Il n'a pas proposé spontanément la réfection complète du toit, mais a procédé à l'estimation de son coût à la demande expresse de la défenderesse et appelante. Se prononçant ultérieurement sur cette solution, il l'a jugée disproportionnée. La Cour se rallie à cet avis. Dès lors que deux variantes aux coûts à peu près équivalents (de l'ordre de 25'000 fr.) permettent de remédier aux défauts du toit, la réfection complète pour un prix 15 fois plus élevé engendre une dépense qui doit être qualifiée d'excessive et n'aurait pu être imposée à l'entrepreneur confronté à l'obligation de réparer l'ouvrage.

- 14 - 8.4 S'agissant de la variante retenue par le premier juge, il est exact que les art. 19 et 24 al. 2 de l'ordonnance cantonale sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les

constructions et les installations du 9 février 2011 (OURE, RS VS 730.100) proscrivent l'installation d'un réseau de câbles électriques chauffants en l'absence de dérogation préalable obtenue du service compétent. Les informations recueillies par l'expert n'apportent cependant pas la certitude qu'une telle dérogation serait octroyée en l'espèce puisque le service concerné ne s'est pas prononcé. Ce mode de réfection étant aléatoire, son coût ne saurait être retenu. 8.5 En revanche, rien ne fait obstacle à ce que l'on prenne en considération la seconde variante préconisée par l'expert. Le premier juge avait retenu la première variante au motif qu'elle avait l'avantage de ne pas modifier l'aspect extérieur du chalet. La défenderesse et appelante a toutefois exposé dans l'écriture d'appel que le critère du maintien de l'aspect actuel du toit était dénué de toute pertinence puisque cet aspect, en raison des mesures déjà prises, ne correspondait plus à celui qui avait été convenu lors de la conclusion du contrat d'entreprise. L'on doit en déduire qu'elle ne considère pas que la modification d'apparence du chalet impliquée par la première variante lui causerait un préjudice (esthétique ou autre), préjudice qui n'a par ailleurs été ni allégué, ni estimé. En conséquence, s'agissant des défauts du toit, c'est une moins-value équivalant au coût de la première variante (21'000 fr. à 23'000 fr.) qui doit être prise en considération. Il en résulte que la défenderesse et appelante ne peut opposer en compensation, en raison des défauts de la construction proprement dite, un montant supérieur à celui que le premier juge a déduit de la garantie bancaire, à savoir 111'854 fr. 15. 8.6 Une autre moins-value doit néanmoins être encore prise en considération. En effet, le premier juge a admis que la clôture qui borde la terrasse empiète de 5.6 m<sup>2</sup> sur la parcelle voisine No yy2. Il a considéré que l'appelante s'était contentée de prouver que si elle devait acquérir cette surface, il lui en coûterait 2900 francs. Par cette seule preuve, elle n'aurait pas établi à satisfaction de droit le coût de remise en état lié à cette problématique. L'appelante fait valoir que le coût a été établi par une expertise qui n'a pas été remise en cause et qui justifie sa prétention. 8.6.1 Le défaut de l'ouvrage, qui fonde la garantie pour les défauts de l'entrepreneur tient à la non-conformité de l'ouvrage par rapport au contrat. L'état dans lequel se manifeste le défaut englobe toutes les caractéristiques de l'ouvrage, y compris son aspect, ses dimensions, sa situation géographique. Pour les constructions, ces

- 15 - caractéristiques générales ressortent souvent des plans, du devis descriptif ou encore de la description de l'ouvrage. La notion de défaut est ainsi une notion relative qui dépend du contenu du contrat concret (GAUCH, op. cit., n. 1355 à 1358 p. 394). 8.6.2 En l'espèce, le contrat prévoyait la construction d'un chalet sur la parcelle No yy3 de l'ancienne commune de E \_\_\_\_\_. La situation géographique de l'ouvrage était ainsi déterminée de manière précise. En tant que l'aménagement de la construction ne s'en est pas tenue aux limites de la parcelle et empiète sur la parcelle voisine, l'ouvrage comporte un défaut. 8.6.3 Sur la base de l'expertise D \_\_\_\_\_, on doit admettre que les conséquences de ce défaut, que la défenderesse a valablement opposées en compensation (cf. mémoire-conclusions p. 516), entraînent une moins-value de 2900 fr., montant qui doit être ajouté aux autres moins-values retenues à hauteur de 111'854 fr. 15 pour aboutir à 114'754 fr. 15. L'appel doit par conséquent être admis sur ce point ce qui conduit à réduire à 88'945 fr. 85 l'enrichissement lié à la garantie bancaire que l'appelante doit rembourser aux codemandeurs appelés (cf. ch. 2 du dispositif du jugement querellé).

## **E. 9**

La défenderesse et appelante a allégué qu'elle avait dû mandater un paysagiste pour exécuter des travaux d'aménagements extérieurs et a déposé, pour le démontrer, deux

factures non datées et non détaillées, l'une d'un montant de 13'772 fr., l'autre de 5616 francs (p. 190, 210 et 211). L'allégué a été contesté. Au consid. 3.6. du jugement querellé, le premier juge a écarté cette prétention au motif que l'appelante n'avait pris aucune conclusion à propos de ces factures. Celle-ci conteste cette motivation, qu'elle considère par ailleurs insuffisante en violation de son droit d'être entendue, en faisant valoir que le montant doit être pris en compte dans l'objection de compensation qu'elle a soulevée.

### **E. 9.1**

A teneur de l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. Pour qu'il y ait compensation, la loi exige un rapport de réciprocité entre deux personnes, qui sont chacune titulaire d'une prétention de la même espèce contre l'autre (ATF 132 III 342 consid. 4.3 et la doctrine citée; 128 V 224 consid. 3b). La compensation éteint alors les deux dettes qui sont opposées, à concurrence de celle qui est la plus faible en valeur

- 16 - (ATF 134 III 643 consid. 5.5.1). Il résulte de l'art. 120 al. 2 CO que le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée. Par cette disposition, le législateur entendait relever expressément que le débiteur peut compenser sa prestation même si celle-ci n'est pas déterminée avec certitude dans son principe et son montant (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3). Il appartiendra au juge, si nécessaire, de se prononcer sur le bien-fondé de la créance et de la compensation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_601/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.3 et les références citées). L'effet compensatoire ne se produit que si la contestation est levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 et les références citées).

### **E. 9.2**

La créance pour les travaux d'aménagements extérieurs que la défenderesse et appelante invoque en compensation a été contestée par les codemandeurs. En vertu des règles du fardeau de la preuve, il appartenait à la défenderesse de démontrer, d'une part qu'il s'agissait de travaux compris dans le contrat forfaitaire, et, d'autre part le coût de ces travaux. Or la preuve sur ces deux points n'a pas été rapportée. On ne peut en particulier rien déduire du libellé des factures et le coût des travaux, contesté, n'a pas été démontré par expertise. A défaut de preuve du bien-fondé de la créance, la Cour n'est pas en mesure de lever la contestation et d'admettre l'effet compensatoire de celle-ci. Par substitution de motifs, le jugement querellé doit être confirmé sur ce point.

### **E. 10.1**

En définitive, l'appel est très partiellement admis. La très faible réduction du montant que l'appelante doit payer aux appelés, moins de 1% du montant arrêté en première instance, ne justifie pas de modifier le sort des frais fixé par le juge intimé dont la quotité (42'616 fr. 15) n'a par ailleurs pas été contestée.

### **E. 10.2**

Cette faible proportion ne justifie pas davantage de faire supporter aux appelés une part des frais d'appel qui incombent à l'appelante. En revanche, les dépens mis à sa charge seront très légèrement réduits.

#### **E. 10.2.1**

Pour la valeur litigieuse en cause (548'194 fr. 70), l'émolument peut osciller entre 18'000 fr. et 60'000 fr. (art.16 LTar) et être réduit de 60% en appel (art. 19 LTar). Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté moyenne de la cause, il est arrêté à 12'000 francs.

#### **E. 10.2.2**

S'agissant des dépens, ils oscillent, pour la valeur litigieuse en cause, entre 24'500 fr. et 30'800 fr. (art. 32 al. 1 LTar). Réduits de 60% en appel (art. 35 al. 1 let. a LTar), ils sont arrêtés, compte tenu de l'ampleur et de la difficulté moyenne de la cause et de l'activité de l'avocat des codemandeurs qui a consisté à déposer une réponse

- 17 - motivée, ainsi que de la très légère réduction liée au sort de l'appel, à 10'000 fr., débours compris.

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