

# **VS\_GERICHTE C1 24 167 vom 25. November 2025**

VS Kantonsgericht, 2025-11-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1\\_24\\_167](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_24_167)

FR: VS\_GERICHTE C1 24 167 du 25 novembre 2025

IT: VS\_GERICHTE C1 24 167 del 25 novembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Il est constant que les parties sont liées par un contrat d'entreprise au sens de l'article 363 CO, lequel portait sur la réalisation de travaux de terrassement, de fouille et de maçonnerie sur l'immeuble objet du présent litige. Saisi de la question de la rémunération due à l'entreprise chargée de ces travaux, le juge de première instance, s'appuyant sur l'offre établie le 15 mars 2017 et acceptée par le maître de l'ouvrage, a considéré que les parties étaient convenues de prix fermes au sens de l'article 373 CO. Faute de métrés contradictoires, il s'est alors fondé sur les constatations de l'expert judiciaire pour retenir que les prix pratiqués par l'appelée pour les travaux en question étaient conformes aux prix du marché et que ces derniers avaient été effectués selon les règles de l'art applicables en la matière, en sorte que le solde qui

- 10 - lui était encore dû à titre de sa rémunération devait être arrêté à 21'723 fr. 45, soit le montant total de 75'168 fr. 45 (50'858 fr. 20 + 15'091 fr. 80 + 9'218 fr. 45) réclamé pour leur exécution, déduction faite des acomptes versés à hauteur de 53'445 fr. (10'000 fr. + 20'000 fr. + 23'445 fr.). L'appelante, qui, comme on l'a dit (cf. consid. 1.3.2), ne conteste pas expressément ce raisonnement, notamment l'accord intervenu sur des prix fermes, au demeurant tout à fait conformes aux prix du marché, se prévaut toutefois des droits découlant de l'article 375 CO, car elle voit un dépassement excessif de devis (+ de 20 %) entre l'offre établie le 15 mars 2017 pour une somme de 42'349 fr. 50 et le montant de 58'858 fr. 20 (recte : 50'858 fr. 20) finalement facturé pour ces travaux.

### **E. 3.1**

La rémunération de l'entrepreneur, qui constitue l'un des éléments nécessaires du contrat d'entreprise, représente l'obligation principale du maître. Ses différentes modalités, plus particulièrement celles prévues à l'article 373 CO, ont été exposées dans la décision du juge intimé du 11 juin 2024 (cf. consid. 8a p. 14 et 15 de ce jugement), si bien qu'il convient d'y renvoyer. On précisera ce qui suit.

#### **E. 3.1.1**

Selon la systématique de la loi, il existe deux catégories de prix : les prix fermes de l'article 373 CO et les prix effectifs de l'article 374 CO. A la différence de la première catégorie, la seconde vise les situations où les parties refusent d'être liées par un prix fixé d'avance. Tel est le cas non seulement lorsqu'elles renoncent entièrement à fixer un prix (1ère hypothèse), mais également lorsqu'elles se livrent à une estimation seulement sommaire des coûts (2ème hypothèse). Entre ces deux types de prix, on trouve une catégorie intermédiaire : celle où les parties, par rapport à une estimation sommaire et non contraignante des coûts, franchissent une étape supplémentaire pour établir une estimation plus précise comportant des effets juridiques accrus. C'est le cas du devis approximatif visé à l'article 375 CO et du

prix approximatif fixant un montant maximum et minimum (CHAIX, Commentaire romand, 3ème éd., 2021, n. 7 ad art. 374 CO). En pratique, la mention d'un prix "environ" doit être considérée comme une détermination approximative du prix ne liant pas les parties. Le calcul du prix s'effectue alors selon la valeur du travail. Dans cette hypothèse, le maître ne peut pas se réclamer d'un dépassement excessif du prix, à moins que des limites précises, inférieures et supérieures, aient été posées à l'adjectif "environ" (CHAIX, op. cit., n. 8 ad art. 374 CO). Lorsqu'aucune marge d'erreur précise n'est prévue, on se trouve face à un prix approximatif régi par le seul article 374 CO (CHAIX, op. cit., n. 7 ad art. 375 CO).

- 11 - Le maître qui se prévaut d'un dépassement excessif du devis approximatif doit établir que les parties sont effectivement convenues du mode de fixation du prix allégué (RVJ 1994 consid. 4.a et la référence).

### **E. 3.1.2**

En vertu de l'article 375 al. 2 CO, lorsque le devis approximatif arrêté avec l'entrepreneur se trouve dépassé dans une mesure excessive, le maître peut, s'il s'agit de constructions élevées sur son fonds, demander une réduction convenable du prix calculé conformément à l'article 374 CO. Ce mécanisme a un fondement identique à l'erreur sur les éléments nécessaires du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_458/2016 du 29 mars 2017 consid 7.2 et l'arrêt cité). Selon une norme empirique dégagée par la doctrine et la jurisprudence, un dépassement du devis est excessif au-delà d'une marge de tolérance d'environ 10 %. Cette règle n'est toutefois pas absolue et l'appréciation du juge dépendra toujours des particularités du cas d'espèce. Ainsi, le Tribunal fédéral a admis une marge de tolérance de 20 % dans une affaire où les maîtres ne pouvaient guère compter sur un devis très exact dès lors que celui-ci ne reposait pas sur un état détaillé du coût des travaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_572/2008 du 31 mars 2009 consid. 3.1 et l'arrêt cité).

### **E. 3.1.3**

Un dépassement excessif de devis n'est pas déterminant s'il a été provoqué par le fait du maître. Cette condition découle des règles de la bonne foi qui empêchent le maître de tirer profit d'une situation qu'il a, lui-même ou ses auxiliaires, créée (CHAIX, op. cit., n. 8 ad art. 375 CO ; GAUCH, Der Werkvertrag, 6ème éd., 2019, n. 988). Sont considérées comme un fait du maître au sens de l'article 375 CO les modifications de commande, soit les actes juridiques ayant pour effet de modifier le contenu des prestations du contrat d'entreprise conclu (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2.3). Dans ce cadre, les travaux supplémentaires commandés ou, à tout le moins, acceptés par le maître, doivent être rémunérés normalement, soit, à défaut de convention contraire, conformément à l'article 374 CO (arrêts du Tribunal fédéral 4D\_63/2014 du 18 février 2014 consid. 2.2 et 4A\_302/2014 du 6 février 2015 consid. 3.1 et les références citées ; GAUCH, op. cit., n. 785). En fonction de la description plus ou moins précise de l'ouvrage convenu, il est parfois difficile de déterminer si une prestation de l'entrepreneur constitue une modification de commande ou si elle fait encore partie des prestations convenues dans le cadre du contrat d'origine. Dans la mesure où il prétend à un complément de rémunération, l'entrepreneur supporte le fardeau de la preuve de la modification de commande des frais supplémentaires qui en

- 12 - résultent (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_76/2019 du 15 juillet 2020 et l'arrêt cité et 4A\_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2.3. et les arrêts cités). L'acceptation, expresse ou tacite, d'un dépassement de devis prive également le maître du recours à l'article 375 CO.

On retient une acceptation tacite du maître lorsque, en connaissance du dépassement, il continue à effectuer des paiements au-delà de la limite de tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_302/2014 précité et les références citées) ou lorsque pendant tout le cours de l'exécution des travaux, l'entrepreneur lui remet des rapports journaliers (bons de régie), qui décrivent précisément le nombre d'heures de travail consacrées chaque jour par ses ouvriers aux travaux effectués, en sorte qu'il a été régulièrement informé que l'estimation des travaux allait être dépassée sans pour autant réagir (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_458/2016 du 29 mars 2017 consid. 7.3.2).

#### **E. 3.1.4**

En vertu de son devoir de diligence déduit de l'article 364 al. 1 CO, l'entrepreneur a en principe l'obligation d'informer sans retard le maître du dépassement excessif du devis. Un tel devoir n'existe toutefois pas si le dépassement est provoqué par le fait du maître au sens de l'article 375 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_302/2014 précité et les arrêts cités).

#### **E. 3.2.1**

Il résulte de ce qui précède que l'appelante ne peut se réclamer d'un dépassement excessif du devis au sens de l'article 375 CO, avec les effets juridiques qui en découlent, que si l'estimation du coût faite par l'appelée en mars 2017 répond aux critères du devis approximatif ou du prix approximatif définis ci-dessus (consid. 3.1.1). Tel serait en principe le cas si le prix approximatif de 42'349 fr. 50 qu'elle a avancé avait comporté une limite précise, autant inférieure que supérieure. Or, en l'occurrence, aucune marge d'erreur précise n'a été prévue. On se trouve bien plutôt face à une détermination approximative du prix qui ne lie pas les parties, en sorte que l'invocation, par l'appelante, de l'article 375 CO ne lui est d'aucun secours.

#### **E. 3.2.2**

Même si l'on devait avoir des doutes sur cette question et retenir la solution la plus favorable à cette dernière, à savoir l'existence d'une estimation suffisamment précise au regard de l'article 375 CO pour que les effets qui en découlent s'appliquent en l'espèce, celle-ci n'en disposerait pas pour autant du droit à la réduction du prix de l'ouvrage prévu au deuxième alinéa de cette disposition. En effet, dans cette hypothèse, l'on ne pourrait que constater que le dépassement du prix approximatif avancé en mars 2017 est le seul fait de l'appelante. Il a été circonscrit, en faits, qu'en dépit de ce que cette dernière lui avait indiqué, l'appelée n'a pas pu

- 13 - amener la totalité des matériaux excavés dans la décharge personnelle du représentant de l'appelante, en sorte qu'elle a dû lui facturer une taxe de décharge non prévue dans son offre. Celle-ci s'est élevée à 16'272 fr., contribuant, à elle seule, à l'augmentation du prix de l'ouvrage jugée excessive par l'appelante. L'appelée n'a donc pas à répondre du dépassement de devis qui est le seul fait de l'intéressée. Pour ce même motif, celle-ci ne peut rien tirer non plus du devoir de diligence de l'appelée déduit de l'article 364 al. 1 CO, parmi lequel figure l'obligation d'informer sans retard le maître du dépassement excessif du devis, à supposer que cette information ne lui ait pas été communiquée, ce qui est toutefois contredit par les faits de la cause, un des témoins entendus ayant déclaré que le prix de la mise en décharge de la terre excavée avait été transmis à l'appelante qui l'avait approuvé (cf. consid. 2.6 ci-dessus).

#### **E. 3.3**

Il suit de là que, le dépassement de devis étant de son fait, l'appelante ne peut pas se prévaloir des droits déduits de l'article 375 CO, ni imputer à l'appelée une violation d'une obligation contractuelle de l'informer du surcoût. Cette dernière a donc droit à percevoir l'entier de la rémunération encore due pour les travaux exécutés pour le compte de l'appelante, arrêtée à 21'723 fr. 45. Ce montant portera intérêt à 5% l'an sur la somme de 45'168 fr. 45 du 27 juillet 2017 au 13 décembre 2017, soit du lendemain de l'échéance du délai de paiement à la date du versement de l'acompte de 23'445 fr. reçu le 14 décembre 2017, ainsi que sur le montant de 21'723 fr. 45 dès le 14 décembre 2017, comme arrêté par le premier juge (cf. décision querellée consid. 8.e p. 17), sans que ce point ne soit contesté en appel.

#### **E. 4**

L'appelante ne prétend plus, en appel, que les travaux accomplis par l'appelée entre le 20 et le 22 juin 2017 sont de peu d'importance et que, partant, le délai de quatre mois suivant l'achèvement des travaux prévu à l'article 839 al. 2 CC pour obtenir l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'a pas été respecté. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir, les parties étant renvoyées aux considérations émises par le juge intimé sur l'importance des travaux en question (cf. jugement querellé consid. 9.e p. 20 et 21). Elle conteste, par contre, que ces travaux soient en lien avec ceux prévus initialement, lesquels ne constituent que des travaux de terrassement et d'évacuation de terre, soit des travaux qui, selon elle, ne peuvent pas jouir de la garantie de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs prévue à l'article 837 al. 1 ch. 3 CC.

#### **E. 4.1**

Selon cette disposition, les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la

- 14 - sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, en garantie de leurs créances, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

#### **E. 4.1.1**

Considérant que la notion « d'autres travaux semblables » devait être interprétée de manière restrictive, le Tribunal fédéral, dans un arrêt récent, a précisé comme suit les caractéristiques que ces travaux doivent revêtir pour bénéficier de la garantie découlant de l'article 837 al. 1 ch. 3 CC : (1) il doit s'agir de prestations de construction ou de destruction typiques, (2) qui doivent rester des prestations physiques manuelles et/ou mécaniques, à l'exclusion de prestations intellectuelles ou immatérielles, et (3) qui, si elles n'ont pas à être intégrées ou rattachées durablement à l'ouvrage en tant que tel, doivent être spécifiques à celui-ci, en ce sens qu'elles doivent présenter un lien fonctionnel direct et immédiat avec la réalisation individuelle de l'ouvrage et doivent, à ce titre, être difficilement ou pas réutilisables (ATF 149 III 451 consid. 5.2.5 et les nombreux auteurs cités). Ainsi, la fourniture de matériaux de construction ne bénéficie de l'hypothèque légale que pour autant que ces matériaux aient été fabriqués spécialement pour l'immeuble en cause et spécialement déterminés. Tel est en particulier le cas de la fabrication et livraison du béton frais pour la construction d'un immeuble ou de fers à béton spécialement façonnés. En revanche, le (simple) transport de matériaux - y compris les travaux de chargement et de

déchargement pour le transport - ou encore la livraison de matériaux de construction non spécialement confectionnés pour un ouvrage déterminé ne donnent pas lieu à cette sûreté réelle. L'entrepreneur ayant livré des matériaux qui, pris isolément, ne peuvent pas donner lieu à l'hypothèque légale, peut néanmoins bénéficier de celle-ci si ces matériaux forment une unité avec d'autres qui, eux, donnent lieu à l'hypothèque. Il en découle que les prestations d'évacuation et d'élimination de déblais ou de gravats de chantier ne donnent en principe pas droit à l'inscription d'une hypothèque légale, à moins de former une unité fonctionnelle avec les travaux effectués par la même entreprise pour la construction d'un ouvrage. Tel sera assurément le cas si les gravats sont débarrassés par l'entreprise qui a elle-même procédé aux travaux de démolition (ATF 149 III 451 consid. 5.2.6 et les nombreuses références ; plus récemment, arrêt du Tribunal fédéral 5A\_589/2023 du 18 avril 2024 consid. 3.1 et les arrêts cités).

- 15 -

#### **E. 4.1.2**

Selon la jurisprudence et la doctrine relatives au délai de quatre mois pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale de l'article 839 al. 2 CC, une unité entre différentes prestations est admise lorsque celles-ci sont liées entre elles de telle sorte qu'elles forment un tout ; la qualification juridique et le nombre de contrats, ou encore que les prestations aient pour objet plusieurs ouvrages ou parties de l'immeuble, s'ils peuvent constituer des indices, ne sont, à eux seuls, pas des éléments. Lorsque plusieurs contrats ont été conclus, il faut considérer qu'ils forment une unité s'ils sont à ce point imbriqués les uns dans les autres qu'ils forment économiquement et matériellement un tout. Sont notamment considérés comme formant un tout des commandes successives de béton frais pour un même chantier ou des travaux de terrassement qui doivent être effectués en même temps que la réalisation d'une paroi moulée. L'existence d'une unité doit en revanche être niée lorsqu'un entrepreneur se voit attribuer, après coup, d'autres travaux de nature différente (ATF 149 III 451 consid. 6.2.2 et les nombreuses références).

#### **E. 4.2.1**

Contrairement à ce que soutient l'appelante en se prévalant de la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée ci-avant, les travaux prévus initialement, objets du devis du 15 mars 2017, sont bien de ceux pour lesquels le droit de gage découlant de l'article 837 al. 1 ch. 3 CC est prévu. S'ils consistaient en partie en des travaux d'évacuation de terre, ils étaient couplés à des travaux d'excavation, ce qui ressort on ne peut plus clairement de la facture finale n° 2017049, ainsi que de la description qu'en a faite l'expert judiciaire. Interpellé à ce sujet, plus particulièrement sur la signification du terme générique « évacuation » que l'on retrouve sur cette facture, ce dernier a précisé que, dans le cadre de travaux de terrassement, ce vocable englobait plusieurs étapes qui se suivaient et étaient liées les unes aux autres, lesquelles comprenaient l'excavation à la machine des matériaux en place, une éventuelle mise en dépôt à proximité sur la parcelle, le chargement des matériaux sur un camion, un dumper ou un autre engin de transport, ainsi que le transport des matériaux en décharge pour ceux qui n'étaient pas réutilisés. Dès lors que les prestations fournies par l'appelée englobaient, en sus des simples chargement et évacuation de terre, des travaux de creuse générant eux aussi des matériaux qu'il convenait d'amener en décharge, ces activités ne constituaient pas uniquement des prestations de transport, pour lesquels l'hypothèque légale n'est effectivement pas donnée, mais bien des prestations mixtes - à la fois non typiques et

typiques de celles pour lesquelles cette garantie est donnée - découlant d'un seul travail spécifique formant une unité, unité que l'appelante ne conteste d'ailleurs pas à ce stade du raisonnement. Il suit de là que les conditions de l'article 837 al. 1 ch. 3 CC sont bel et

- 16 - bien réalisées s'agissant de ces travaux initiaux, en dépit de ce que prétend l'appelante pour les seuls besoins de la cause, cet argument ayant été soulevé pour la première fois devant la juge de céans.

#### **E. 4.2.2**

Au vu de ce qui précède, la question de leurs liens avec les travaux confiés subséquentement n'est pas relevante. Tout au plus, l'absence d'unité fonctionnelle entre ces diverses prestations pourrait avoir une incidence sur le respect du délai de quatre mois prévu à l'article 839 al. 2 CC pour l'inscription de l'hypothèque légale, lequel commence à courir, en pareille hypothèse, pour chacun d'eux séparément, à partir de l'achèvement des travaux auxquels il se rapporte (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A\_574/2023 du 28 février 2024 consid. 3.1 et les références). Tel n'est toutefois pas le cas en l'occurrence. Il a été circonscrit, en faits, qu'en cours d'exécution de ces travaux initiaux, l'appelée s'est vu attribuer d'autres travaux, tels la construction d'un mur en enrochement et la mise en place de semelles de piliers. L'appelante ne prétend pas, à raison, qu'il s'agit-là de travaux pour lesquels il n'est pas permis d'inscrire une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs au sens de l'article 837 al. 1 ch. 3 CC. Elle se contente de plaider l'inexistence d'une unité fonctionnelle entre ces divers travaux. Ce grief tombe toutefois à faux. Bien qu'ayant fait l'objet de trois factures différentes, les ouvrages réalisés par l'appelée sont fonctionnellement interdépendants et ont été construits d'un seul trait, en un peu moins de trois mois. Une des preuves les plus tangibles de leur imbrication les uns dans les autres est le traitement réservé au réglage des talus, prestation qui, selon l'expert, consiste en leur mise en forme avec des machines permettant ensuite à un paysagiste de réaliser un réglage fin et des plantations, soit des travaux qui n'interviennent, en principe, qu'en fin de chantier. Prévus dans les travaux initiaux, si l'on s'en tient au devis versé en cause, ces travaux de réglage des talus ont été facturés avec les travaux supplémentaires commandés en lien avec la mise en place de semelles de piliers, ce qui n'aurait certainement pas été le cas si les divers contrats successifs passés avec l'appelée ne formaient pas économiquement et matériellement un tout. Partant, l'existence d'un seul et unique délai d'annotation du droit de gage au 22 octobre 2017 pour l'ensemble des travaux confiés, soit l'échéance du délai légal de quatre mois fixé par l'article 839 al. 2 CC compte tenu de l'achèvement des travaux le 22 juin 2017, tel que retenu par le premier juge, ne peut qu'être confirmé.

#### **E. 4.2.3**

Par conséquent, c'est à bon droit que le magistrat intimé, constatant que les travaux litigieux faisaient partie du catalogue des prestations garanties par l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs de l'article 837 al. 1 ch. 3 CC, a considéré que

- 17 - l'annotation du droit de gage, requise le 20 octobre 2017, l'avait été dans le délai légal de quatre mois fixé par l'article 839 al. 2 CC, donc en temps utile.

#### **E. 5**

L'appel, entièrement mal fondé, est donc rejeté et la décision querellée, en ce qu'elle autorise l'appelée à requérir l'inscription en sa faveur d'une hypothèque légale définitive des artisans et entrepreneurs à concurrence de 21'723 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an sur

45'168 fr. 45 du 27 juillet 2017 au 13 décembre 2017 et sur 21'723 fr. 45 dès le 14 décembre 2017, sur la parcelle n° xxx, plan n° yyy, nom local : D \_\_\_\_\_, sise sur Commune de A \_\_\_\_\_, est confirmée.

## **E. 6**

Vu le sort de l'appel, les frais sont mis à la charge de l'appelante, qui a qualité de partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

### **E. 6.1**

Le sort de la cause dispense la juge de céans de revoir la répartition des frais et des dépens de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC a contrario), non spécifiquement contestés quant à leur montant. Il est donc renvoyé aux motifs exposés par le juge intimé sur ces questions (cf. jugement querellé consid. 10.a et 10.b p. 22 à 24). En conséquence, les frais de première instance - lesquels englobent ceux de la procédure de mesures provisoires -, fixés à 9'900 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ SA. Cette dernière versera à Y \_\_\_\_\_ Sàrl le montant de 6'750 fr. à titre de remboursement d'avances, ainsi qu'une indemnité de 7'200 fr. à titre de dépens pour cette procédure.

### **E. 6.2**

L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Compte tenu de la faible ampleur de la cause et de son degré de difficulté usuel, mais aussi de la valeur litigieuse (21'723 fr. 45), de la situation financière a priori ordinaire des parties ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 1'500 fr. (art. 13 al. 1 et 2, 14 al. 1, 16 al. 1 et 19 LTar).

### **E. 6.3**

En appel, les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar).

- 18 - Compte tenu des principes énoncés ci-dessus et de l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelée, qui a pour l'essentiel consisté en la prise de connaissance de l'écriture d'appel, ainsi qu'en la rédaction et le dépôt d'une réponse très succinctement motivée, les dépens en sa faveur et à charge de l'appelante sont arrêtés au montant réduit de 800 fr., TVA et débours compris (art. 27, 29 al. 2, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

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