

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 mai 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Parrone et de Montvallon, juges  
Greffière : Mme Tedeschi

\*\*\*\*\*

**Art. 158, 159, 160, 163, 164, 165, 166, 169, 171 et 172 de la  
norme SIA 118 ; 8 CC ; 367 et 368 CO ; 55 et 106 CPC**

Statuant sur les appels interjetés par **L.**\_\_\_\_\_, à [...],  
appellant, et **H.**\_\_\_\_\_, à [...], appelante, contre le jugement rendu le 23  
février 2022 par la Chambre patrimoniale cantonale rendu dans la cause  
divisant les appelants entre eux, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 23 février 2022, dont la motivation a été adressée le 17 juin 2022 aux parties, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou les juges de première instance) a statué comme suit :

« I. La défenderesse H. \_\_\_\_\_ est condamnée à réparer, dans un délai d'un mois dès jugement définitif et exécutoire, les défauts affectant l'appartement [...] du demandeur L. \_\_\_\_\_, sis [...], à savoir :

- 1) réparer les murs extérieurs en ce sens que la défenderesse doit procéder à la dépose totale du revêtement actuel et à la pose d'un nouveau revêtement avec carreaux de grès collés ;
- 2) réparer les portes des armoires murales de la chambre à coucher et équiper l'appartement du demandeur d'un dispositif assurant un renouvellement d'air constant ;
- 3) réparer les plafonds de la salle de bain ;
- 4) réparer le mécanisme d'ouverture de la porte du garage en mettant en place un dispositif de blocage automatique (sécurité) en pied de porte et une protection latérale contre le cisaillement en cas d'obstacle à la fermeture ou pour le moins une cellule de sécurité signalant la présence d'un objet ou d'une personne sous la porte au moment de la fermeture ;
- 5) réparer la porte du jardin en mettant en place une roulette d'appui sur le sol à l'extrémité inférieure du portail.

II. Si les travaux de réparation mentionnés sous chiffre I. ci-dessus ne sont pas exécutés par la défenderesse dans le délai imparti sous chiffre I. ci-dessus, le demandeur est autorisé à les faire exécuter par un tiers aux frais et aux risques de la défenderesse ;

III. Si les travaux de réparation mentionnés sous chiffre I. ci-dessus ne sont pas exécutés par la défenderesse dans le délai imparti sous chiffre I. ci-dessus, la défenderesse devra déposer au greffe du tribunal un montant de 200'000 fr. (deux cent mille francs) à titre d'avance pour les frais de la réparation ;

IV. La défenderesse doit payer au demandeur la somme de 168'526 fr. (cent soixante-huit mille cinq cent vingt-six

*francs) avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 février 2014, sous déduction de la somme de 18'844 fr. 76 (dix-huit mille huit cent quarante-quatre francs et septante-six centimes) avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014 due par le demandeur à la défenderesse ;*

- V. Les frais judiciaires, arrêtés à 71'672 fr. (septante et un mille six cent septante-deux francs), sont mis à la charge du demandeur par 17'918 fr. (dix-sept mille neuf cent dix-huit francs) et à la charge de la défenderesse par 53'754 fr. (cinquante-trois mille sept cent cinquante-quatre francs) ;*
- VI. La défenderesse remboursera au demandeur la somme de 30'558 fr. (trente mille cinq cent cinquante-huit francs) versée au titre de son avance des frais judiciaires ;*
- VII. La défenderesse remboursera au demandeur la somme de 900 fr. (neuf cents francs) versée au titre des frais de la procédure de conciliation ;*
- VIII. La défenderesse doit verser au demandeur la somme de 20'213 fr. (vingt mille deux cent treize francs) à titre de dépens réduits ;*
- IX. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. »*

En droit, les premiers juges ont en substance retenu que, le 28 août 2012, L.\_\_\_\_\_, en qualité d'acheteur et de maître d'ouvrage, et H.\_\_\_\_\_, à titre de vendeur et de promoteur, avaient conclu un contrat de « *vente à terme - emption* » portant sur un appartement dans la résidence U.\_\_\_\_\_ B, lequel faisait partie d'un immeuble constitué en propriété par étages (ci-après : PPE). L'application de la norme SIA 118 était prévue. Les juges de première instance ont constaté que, le 13 novembre 2012, l'appartement avait été livré et les clés avaient été remises à L.\_\_\_\_\_. Ensuite de la livraison de l'ouvrage, les parties avaient toutefois mutuellement invoqué plusieurs prétentions découlant du contrat. En substance, L.\_\_\_\_\_ s'était prévalu des droits à la garantie pour les défauts afin d'obtenir la réparation par H.\_\_\_\_\_ (ou par un tiers) de diverses malfaçons ainsi qu'une indemnisation pour les dommages qu'avaient causés ces défauts. Pour sa part, H.\_\_\_\_\_ avait fait valoir qu'elle aurait réalisé des travaux à plus-values non compris dans le contrat de base à concurrence de 278'844 fr. 98 ; or, L.\_\_\_\_\_ ne se serait pas acquitté des montants facturés à ce titre, de sorte que

H.\_\_\_\_\_ en réclamait le versement, tout en invoquant la compensation avec les prétentions pécuniaires défendues par L.\_\_\_\_\_. Les premiers juges ont dès lors été appelés à statuer sur ces questions et, dans ce cadre, ont ordonné la mise en œuvre d'une expertise ; l'expert avait rendu son rapport le 20 décembre 2016 et, par la suite, avait réalisé deux compléments d'expertise en date des 17 décembre 2019 et 25 janvier 2021.

S'agissant tout d'abord du droit à la réfection des défauts, les juges de première instance ont établi que le délai de deux ans prévu par la norme SIA 118 pour annoncer les défauts était arrivé à échéance le 13 novembre 2014, compte tenu de la réception de l'ouvrage intervenue en date du 13 novembre 2012. Ils ont retenu que tous les défauts dont s'était prévalu L.\_\_\_\_\_ avaient été annoncés dans le délai de dénonciation, que cela soit par le courrier du 28 janvier 2014 de l'intéressé, dans sa requête de conciliation du 13 février 2014 ou dans sa demande du 19 juin 2014. De surcroît, H.\_\_\_\_\_ avait disposé des éléments nécessaires pour comprendre sur quels points son ouvrage était contesté et pouvoir saisir la nature des défauts, leur emplacement et leur étendue. Ceci posé, les juges de première instance ont examiné successivement les divers défauts invoqués et, plus singulièrement, les éléments suivants :

i. L'installation d'un système de chauffage à mazout en lieu et place d'une pompe à chaleur (ci-après : PAC) permettant une calculation thermique au standard minergie : les premiers juges ont considéré que le chauffage à mazout installé ne correspondait pas à ce qui avait été prévu dans le contrat. Il s'agissait dès lors d'un défaut, étant relevé que H.\_\_\_\_\_ ne pouvait se prévaloir du caractère « provisoire » de cette situation, dans la mesure où celle-ci perdurait depuis déjà neuf ans. Du reste, ce défaut avait été valablement signalé et le chauffage n'avait toujours pas été changé. Les juges de première instance ont toutefois constaté que L.\_\_\_\_\_ n'avait pas la qualité pour agir seul en réparation dudit défaut. En effet, cette malfaçon touchait une partie commune de la PPE et l'intéressé n'avait pas établi que les effets de ce

défaut se déployaient exclusivement ou principalement sur sa part d'étage. Aussi, il n'a pas été entré en matière sur ce point ;

ii. Les murs extérieurs endommagés par l'humidité : les juges de première instance ont retenu qu'aucun avis des défauts sur cette question n'avait été communiqué par L.\_\_\_\_\_ avant la procédure judiciaire. Cela étant, sa demande du 19 juin 2014 avait été adressée à H.\_\_\_\_\_ moins de deux ans après la remise des clés de l'appartement. Il convenait dès lors de considérer qu'au plus tard à la réception de cette demande, H.\_\_\_\_\_ avait été avisée de la situation avec toute la précision possible compte tenu des circonstances. Il existait dès lors un avis des défauts valable. L'autorité précédente a ensuite retenu qu'il avait été établi que plusieurs zones du revêtement en pierre naturelle des murs extérieurs de la terrasse étaient affectées de défauts. Du reste, si les murs extérieurs concernaient certes des parties communes, L.\_\_\_\_\_ était particulièrement touché, puisque le défaut déployait ses effets sur sa terrasse ; il était dès lors en droit d'en demander seul la réparation. Les premiers juges ont partant ordonné à H.\_\_\_\_\_ d'effectuer la réfection des murs extérieurs ;

iii. Les portes des armoires murales de la chambre à coucher qui se fermaient mal : les premiers juges ont retenu qu'il était établi que ces portes étaient défectueuses et que L.\_\_\_\_\_ avait signalé ce défaut dans le délai utile de deux ans, par son courrier du 28 janvier 2014. H.\_\_\_\_\_ était donc tenue de réparer ces portes et d'équiper l'appartement d'un dispositif assurant un renouvellement d'air constant ;

iv. Le plafond de la salle de bain qui était abimé : il a été retenu que ce défaut avait été valablement annoncé le 28 janvier 2014 par L.\_\_\_\_\_. De surcroît, il avait été constaté par l'expert et admis par la direction des travaux, sans toutefois n'avoir été réparé. Il y avait donc lieu d'astreindre H.\_\_\_\_\_ à procéder à la réfection du plafond de la salle de bain ;

v. Le mécanisme d'ouverture de la porte du garage qui fonctionnait mal : les juges de première instance ont constaté que cette porte n'avait jamais été correctement installée, ce qu'avait relevé l'expert. De surcroît, ce défaut avait été valablement annoncé le 28 janvier 2014, de sorte qu'il convenait d'ordonner à H.\_\_\_\_\_ d'y remédier ;

vi. La porte du jardin qui s'ouvrait difficilement : les premiers juges ont retenu que l'existence d'un défaut - annoncé valablement et en temps utile - concernant la porte du jardin n'était pas contestée. Il convenait donc de suivre l'expertise et de contraindre H.\_\_\_\_\_ de réparer cette porte.

S'agissant ensuite du dommage causé par les défauts dont s'est prévalu L.\_\_\_\_\_, les juges de première instance ont rappelé, pour ce qui était des frais de chauffage supplémentaires, que H.\_\_\_\_\_ avait posé un système de chauffage qui n'était pas conforme à ce qui était convenu dans le contrat ; or, ce système de chauffage à mazout engendrait un surcôt de 1'500 fr. par mois en comparaison à la PAC initialement prévue par les parties. En considérant la période du 13 novembre 2012 (livraison de l'appartement) au 25 janvier 2022 (date du jugement), L.\_\_\_\_\_ avait ainsi subi un dommage de 165'000 fr. (110 mois x 1'500 fr.), montant que H.\_\_\_\_\_ devait lui verser à titre de dommages-intérêts. De surcroît, les premiers juges ont retenu que H.\_\_\_\_\_ devait également s'acquitter auprès de L.\_\_\_\_\_ d'un montant de 3'526 fr. correspondant à la facture du 4 septembre 2013 établie par la société

N.\_\_\_\_\_ SA pour des travaux de jardinage ; en effet, les aménagements extérieurs étaient inclus dans le contrat et H.\_\_\_\_\_ n'avait pas démontré que la facture de ce paysagiste porterait sur des travaux d'aménagements supplémentaires qui n'étaient pas compris dans le prix de vente.

S'agissant finalement des travaux à plus-values, les juges de première instance ont exposé que, par courrier du 13 novembre 2013, H.\_\_\_\_\_ avait transmis à L.\_\_\_\_\_ un décompte des plus et moins-values, en lui impartissant un délai au 31 décembre 2013 au plus tard

pour régler un montant de 278'844 fr. 98. Ils ont cependant estimé que seuls les postes 4 (la cuisine), 5 (le parquet), 6 (le carrelage), 11 (le portail d'entrée) et 12 (le coffre-fort) mentionnés dans la liste récapitulative du 11 novembre 2013 avaient été prouvés par H.\_\_\_\_\_, à l'inverse des postes 1 (verres), 2 (menuiserie), 3 (sanitaire), 7 (revêtements murs), 8 (électricité), 9 (sauna et hydraulique), 10 (climatisation) et 13 (luminaires) qui ne devaient donc pas être retenus. Par conséquent, il convenait de condamner L.\_\_\_\_\_ à verser à H.\_\_\_\_\_ un montant total de 18'844 fr.76 à titre de travaux à plus-values, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

En dernier lieu, les premiers juges ont estimé qu'aucune des parties n'obtenait entièrement gain de cause, de sorte que, compte tenu de l'issue du litige, il y avait lieu de mettre  $\frac{1}{4}$  des frais judiciaires à la charge de L.\_\_\_\_\_ et  $\frac{3}{4}$  de ces frais à la charge de H.\_\_\_\_\_. Ils ont en particulier retenu que H.\_\_\_\_\_ verserait à L.\_\_\_\_\_, après compensation ( $\frac{1}{4}$  -  $\frac{3}{4}$ ), la somme de 20'213 fr. à titre de dépens réduits, lesquels avaient été calculés sur une base d'environ 110 heures de travail au tarif horaire de 350 fr., plus 5 % de débours.

**B.**            **a)** Par acte du 22 août 2022, L.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel à l'encontre de ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à la réforme des chiffres I et VIII du dispositif dudit jugement en ce sens que H.\_\_\_\_\_ soit condamnée à poser une installation de chauffage permettant une calculation thermique au standard minergie, chaque pièce étant chauffée par le sol avec une sonde de réglage thermostatique à onde radio, ceci dans un délai d'un mois dès jugement définitif et exécutoire, et à ce que l'indemnité de dépens de première instance de l'appelant, mise à la charge de H.\_\_\_\_\_, soit fixée à 60'000 francs. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation partielle du chiffre I (en tant qu'il concernait l'installation de chauffage) ainsi qu'à l'annulation complète du chiffre VIII du dispositif précité et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

**b)** Par acte du 22 août 2022, H. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a également fait appel du jugement du 23 février 2022, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête du 19 juin 2014 déposée par L. \_\_\_\_\_ soit rejetée, à ce que les chiffres II, III, VI et VII du dispositif litigieux soient supprimés, à ce que L. \_\_\_\_\_ soit condamné à payer à l'appelante un montant de 278'844 fr. 98, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014, ainsi qu'une somme de 40'000 fr. au titre d'indemnité de dépens de première instance et à ce que les frais judiciaires de 71'672 fr. soient intégralement mis à la charge de L. \_\_\_\_\_. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**c)** Par déterminations du 5 septembre 2022, l'appelant a estimé à 50'000 fr. la valeur litigieuse de sa conclusion visant l'installation d'un système de chauffage par le sol permettant une calculation thermique au standard minergie et incluant une sonde de réglage thermostatique à onde radio.

Pour sa part, l'appelante a indiqué, dans ses déterminations du 9 septembre 2022, que la valeur litigieuse de ses conclusions pouvait être arrêtée à 60'000 fr. pour les réparations du mur extérieur, des portes de l'armoire murale, du plafond de la salle de bains, du mécanisme de la porte du garage et de la porte du jardin.

Le 16 septembre 2022, l'appelant a relevé que la valeur litigieuse de 60'000 fr. indiquée par l'appelante ne paraissait pas tenir compte des chiffres ressortant des rapports d'expertise des 20 décembre 2016 et 17 décembre 2019, lesquels indiquaient que les coûts de réfection s'élevaient à 150'000 fr. pour la réparation du mur extérieur, 20'000 fr. pour les portes des armoires murales, 700 fr. pour le plafond de la salle de bain, 1'500 fr. pour la porte du garage et 500 fr. pour le portail.

**d)** Par réponse du 9 novembre 2023, l'appelante a conclu au rejet de l'appel de L.\_\_\_\_\_.

**e)** Par réponse du 9 novembre 2023, l'appelant a également conclu au rejet de l'appel de H.\_\_\_\_\_, dans la mesure de sa recevabilité.

**f)** Le 21 novembre 2022, l'appelant s'est déterminé et a maintenu ses conclusions du 22 août 2022.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** L.\_\_\_\_\_ est un citoyen de nationalité [...] légalement domicilié [...].

H.\_\_\_\_\_ est une société anonyme, dont le siège est à [...] et dont le but est « *toutes activités dans le domaine de l'immobilier, de la construction, de la finance et de la décoration, à l'exclusion des opérations prohibées par la LFAIE (pour but complet cf. statuts)* ». Z.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur unique avec droit de signature individuelle.

**2.** Le 28 août 2012, les parties ont signé un contrat intitulé « *vente à terme - emption* » concernant la vente à l'appelant d'un appartement dans la résidence U.\_\_\_\_\_ B avec une cave et un garage, sis [...]. L'appartement fait partie d'un immeuble constitué en PPE dont l'appelante, à titre de propriétaire, assurait la promotion. La superficie de l'appartement est d'environ 136 m<sup>2</sup>, sans compter une terrasse d'environ 109 m<sup>2</sup> supplémentaires. Son prix d'achat s'élevait à 2'530'000 francs.

Le contrat de vente à terme - emption prévoyait notamment ce qui suit :

« [...]

**2. Etat** : la venderesse s'engage à effectuer les travaux de finitions de l'appartement conformément au descriptif technique signé entre

*parties, qui restera ci-annexé, après légalisation. L'appartement sera vendu entièrement terminé et habitable. Sont réservées les retouches à exécuter ensuite des reconnaissances provisoire et définitive. [...]*

**4. Garanties** : *la venderesse procure à l'acquéreur toutes les garanties découlant des dispositions légales ainsi que celles résultant de la norme SIA 118. Les garanties s'exerceront selon la procédure de la norme SIA 118. [...] »*

Le descriptif général du lot B12 de l'appelant avait notamment la teneur suivante :

*« [...] Communs*

*Hall d'entrée et extérieurs [...]*

*Extérieurs Les parties communes seront traitées par un architecte paysagiste et elles seront entièrement aménagées. [...]*

*Installations techniques*

- *Calculations thermiques se rapprochant des standards Minergie.*
- *Chaque appartement est alimenté indépendamment avec un comptage séparé eau chaude et chauffage sur bus à décompte séparé.*
- *Chaque pièce est chauffée par le sol avec une sonde de réglage thermostatique à onde radio.*
- *Hauteur du vide d'étage supérieur à la norme. [...] »*

Au moment de la signature du contrat, la construction était en cours et les travaux de finition devaient être réalisés selon descriptif annexé, étant relevé que l'appelante avait mandaté la société P. \_\_\_\_\_ Sàrl pour assurer la direction des travaux sur le chantier.

**3.** Le 31 octobre 2012, les parties ont signé une « *prorogation de vente a terme* » dans laquelle elles sont convenues de proroger la vente à terme, le nouveau terme d'exécution étant fixé au 13 novembre 2012.

**4.** Le 13 novembre 2012, l'appartement a été livré et les clés ont été remises à L. \_\_\_\_\_.

**5.** Le 26 juin 2013, la société N. \_\_\_\_\_ SA a réalisé une proposition de végétalisation pour la résidence U. \_\_\_\_\_.

6. Dans une « *liste des finitions de l'appartement B12* » du 24 août 2013, P. \_\_\_\_\_ Sàrl a indiqué ce qui suit :

«	<b>Suivi Responsable</b>	<b>A traiter</b>
	<b>Semaines</b>	
1. Correction du sol de la terrasse, Urgent lamelles pas stable [sic !] Dernier délai pour lui transmettre une proposition et un planning le 27.08.2013	Z. _____	
2. Exécution des aménagements En cours extérieurs (jardin) Terminer pierre naturelle + entretien des extérieurs + traitement des murs en béton côté Ouest + répartition frais entre H. _____ & L. _____ des aménagements extérieurs	Z. _____	
3. Contrôle fonctionnement de la porte En cours de garage	Z. _____	
4. Exécution d'un couvert provisoire suite pour la poubelle extérieure, actuellement en plein soleil ce qui entraîne de fortes odeurs dans le voisinage. Poubelle trop petite pour trois familles	Z. _____	De
5. F & P du plafond du caisson de 35-36 store de la chambre no 2 + peinture	T. _____	
6. Réfection du plafond de la salle de 36 douche + peinture	Z. _____	35-
7. F & P d'une roulette sous la porte 36 métallique donnant accès à la terrasse extérieure. Porte voilée, impossible à fermer à clé.	Z. _____	35-
8. Portes du dressing à régler dans 36 la chambre parentale	Z. _____	35-

9. *Supprimer le tuyau d'alimentation Z. \_\_\_\_\_* 35-  
36  
*en eau de l'arrosage extérieur*

P. \_\_\_\_\_ Sàrl

T. \_\_\_\_\_, architecte

[...] le 24 août 2013

Liste transmise par M. L. \_\_\_\_\_ en date du 24.08.2013 »

**7.**        **a)** Par courrier recommandé du 13 novembre 2013, H. \_\_\_\_\_ a transmis à l'appelant un décompte des plus ou moins-values, indiquant que celui-ci concernait « *les compléments d'aménagements [...] effectués selon [les] desideratas [de l'appelant] et conformément au tableau de budgets mis à disposition* », et lui a imparti un délai de paiement au 31 décembre 2013.

Le document intitulé « *récapitulation* » du 11 novembre 2013 mentionnait un montant total net (TTC [toutes taxes comprises]) en plus-values de 278'844 fr. 98. Il en ressortait notamment ce qui suit :

**« RECAPITULATION  
Résidence U. \_\_\_\_\_, [...]**

**Lot N° : B12**

<b>CFC</b>	<b>PV-MV</b>	<b>Concerne</b>	<b>Prix en PV-MV</b>
1 Verres	Plus-value	Salles d'eau - Séparation	Fr. 36'260.32
2 Menuiserie	Plus-value	Armoire, meuble sdb, Dressing	Fr. 107'048.64
3 Sanitaire	Moins-value	Appareils & raccordement	Fr. - 2'171.40
4 Cuisine	Plus-value	Cuisine	Fr. 11'600.00
5 Parquet	Plus-value	Parquet	Fr. 3'388.36
6 Carrelage	Moins-value	Carrelage	Fr. - 3'382.00
7 Revêtements murs	Plus-value	Plâtrerie & tapisserie	Fr. 53'227.05

8 Electricité	Plus-value 30'648.50	Modifications & cdes directes client	Fr.	
9 Sauna & hydrauliques	Néant	Compensé par exécution hammam	Fr.	0.00
10 Climatisation	Plus-value	Forage & climatisation	Fr.	25'186.27
11 Portail d'entrée	Plus-value	Portail d'accès privé	Fr.	3'758.40
12 Coffre-fort	Plus-value 3'480.00	Fourniture et pose coffre-fort	Fr.	
13 Luminaires	Plus-value 9'800.84	Fourniture de spots	Fr.	
14 Local cave- buanderie	Plus-value	Prise en charge par PPSA	Fr.	0.00
15 Verre terrasse	Plus-value	Prise en charge par PPSA	Fr.	0.00
<b>Total net TTC en plus-value 278'844.98 »</b>			<b>Fr.</b>	

**b)** Le courrier recommandé du 13 novembre 2013 est venu en retour et n'est pas parvenu à l'appelant.

**8. a)** Par courrier recommandé du 28 janvier 2014 adressé à l'appelante, L. \_\_\_\_\_ a indiqué ce qui suit :

« [...] Les défauts affectant l'appartement acquis par M. L. \_\_\_\_\_ sont les suivants :

- (i) Lamelles du sol de la terrasse non stables ;
- (ii) Aménagements extérieurs du jardin non exécutés (pierre naturelle non terminée, extérieurs non entretenus et murs en béton côté Ouest non traités) ;
- (iii) Disfonctionnement [sic !] de la porte du garage ;
- (iv) Poubelle extérieure non couverte et trop petite pour trois familles ;
- (v) Plafond du caisson de store de la chambre numéro 2 non réalisé ainsi que peinture absente ;
- (vi) Plafond de la salle de douche non terminé et peinture non réalisée ;

- (vii) Absence d'une roulette sous la porte métallique donnant accès à la terrasse extérieure. En sus, ladite porte est voilée et impossible à fermer à clé ;
- (viii) Tuyau de l'alimentation en eau de l'arrosage extérieur à supprimer ;
- (ix) Défaut d'étanchéité du balcon de l'attique ;
- (x) Armoires murales de la chambre parentale défectueuses ; et
- (xi) Persistance de l'installation provisoire de chauffage à mazout, alors qu'elle devait être remplacée par un chauffage beaucoup moins coûteux à l'usage (pompe à chaleur, éléments Minergie, etc.).

La réparation de ces défauts incombe indubitablement à H. \_\_\_\_\_ en vertu des obligations contractuelles de cette dernière envers M. L. \_\_\_\_\_. Partant, je vous somme de me faire savoir d'ici au mardi 4 février 2014 au plus tard dans quels délais chacun des défauts susmentionnés sera réparé.

Je vous saurais également gré de me faire savoir dans le même délai quand la facture afférant aux frais de réparation du véhicule de M. L. \_\_\_\_\_ sera acquittée par H. \_\_\_\_\_, ceci conformément à l'accord passé avec [L. \_\_\_\_\_]. Copie du devis du garage [...] du 7 janvier 2014 est jointe à la présente.

J'attends également que H. \_\_\_\_\_ prenne position quant aux frais d'aménagement du jardin [...], arrêtés selon la facture du jardinier du 4 septembre 2013 figurant en annexe.

Outre la prise en charge des défauts susmentionnés, [L. \_\_\_\_\_] réclamera à H. \_\_\_\_\_ la réparation intégrale du dommage supplémentaire résultant de la mauvaise exécution contractuelle de H. \_\_\_\_\_ et de la faute importante de cette dernière. [...] »

**b)** Le 4 février 2014, L. \_\_\_\_\_ a envoyé un courrier de rappel à l'appelante.

**c)** L'appelante n'a pas répondu à ces courriers.

**11.** Le 13 février 2014, l'Etude [...] a adressé à L. \_\_\_\_\_ une note d'honoraires concernant les opérations du 18 décembre 2013 au 10 février 2014 dans le cadre de son intervention contre l'appelante, d'un montant total de 13'672 fr. 80, TVA comprise.

**12. a)** Par requête de conciliation du 13 février 2014, L. \_\_\_\_\_ a ouvert action à l'encontre de l'appelante auprès de la Chambre patrimoniale cantonale. La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 20 mars 2014.

**b)** Par demande du 19 juin 2014, L.\_\_\_\_\_ a pris des conclusions tendant principalement à la réparation dans un délai d'un mois dès jugement définitif et exécutoire des défauts affectant l'appartement (soit, la pose d'une installation de chauffage permettant une calculation thermique au standard minergie, chaque pièce étant chauffée par le sol avec une sonde de réglage thermostatique à onde radio ; le remplacement de toutes les claies en bois de la terrasse par des lames en bois résistant aux intempéries, posées dans les règles de l'art sur des plots étanches évitant des remontées d'humidité, de manière à créer un sol plane et durablement stable ; la réfection de l'étanchéité pour éliminer les infiltrations d'eau par le plafond de l'appartement B12 au droit des profils des fenêtres coulissantes et du caisson de store ; la réfection des murs intérieurs, des murs extérieurs de l'appartement endommagés par l'humidité ; la réfection des portes des armoires murales de la chambre à coucher ; la réparation de la climatisation dans la chambre à coucher ; la réfection des plafonds de la salle de bain ; la réfection du mécanisme d'ouverture de la porte du garage ; et la réfection de la porte du jardin), sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse ; RS 311.0). Il a également conclu à pouvoir, si les travaux n'étaient pas exécutés par l'appelante dans le délai, les faire exécuter par un tiers aux frais et aux risques de l'appelante, ainsi qu'au dépôt auprès du greffe du tribunal d'un montant de 200'000 fr. à titre de garantie pour les frais de la réparation. Il a finalement conclu au paiement d'un montant supplémentaire de 100'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 février 2014.

**c)** Par réponse du 3 octobre 2014, l'appelante a conclu au rejet des conclusions prises par l'appelant et, reconventionnellement, au paiement par ce dernier d'un montant de 278'844 fr. 98 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

**d)** Par réplique et réponse à la demande reconventionnelle du 11 mai 2015, l'appelant a confirmé les conclusions de sa demande et a

conclu au rejet de la demande reconventionnelle de H.\_\_\_\_\_ à hauteur du montant déterminé par un expert mandaté par le tribunal.

**e)** Le 3 août 2015, l'appelante a déposé une duplique.

**f)** Par « *modification de la demande* » du 11 novembre 2015, L.\_\_\_\_\_ a confirmé les conclusions de sa demande du 19 juin 2014, tout en concluant à ce que l'appelante soit condamnée à lui payer un montant supplémentaire de 500'000 fr. - et non plus de 100'000 fr. -, plus intérêts annuels de 5 % dès le 13 février 2014.

**g)** Une audience d'instruction et de premières plaidoiries a eu lieu le 17 novembre 2015.

**h)** Par ordonnance de preuves du 23 novembre 2015, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la juge déléguée) a notamment admis les conclusions modifiées de la demande telles qu'elles ressortaient des déterminations du 11 novembre 2015 de l'appelant.

**i)** Le 9 janvier 2018, l'appelant a été interrogé en qualité de partie. Le 20 février 2018, Z.\_\_\_\_\_ a, à son tour, été interrogé en qualité de partie et un témoin a été entendu. Finalement, le 6 mars 2018, quatre témoins ont été entendus. Il s'agissait notamment d'T.\_\_\_\_\_ et de W.\_\_\_\_\_.

**j)** Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales au profit de plaidoiries écrites du 24 septembre 2021 et de plaidoiries écrites responsives du 22 novembre 2021.

**13. a)** En parallèle, par ordonnance du 7 juillet 2015, la juge déléguée a ordonné la mise en œuvre d'une expertise, nommant F.\_\_\_\_\_, architecte, en qualité d'expert.

**b)** Le 20 décembre 2016, l'expert a rendu son rapport d'expertise. Il a par la suite déposé des rapports complémentaires en date des 17 décembre 2019 et 25 janvier 2021. Il en ressortait que l'expert avait notamment constaté, lors de ses différentes visites, les malfaçons suivantes :

- des infiltrations d'eau au niveau du plafond du séjour ;
- le revêtement en pierre de plusieurs murs extérieurs qui se détachait et comportait des tâches rougeâtres s'apparentant à des tâches de rouille, les problèmes d'humidité de ces murs étant cependant sans rapport avec le problème d'infiltrations d'eau au niveau du plafond du séjour ;
- les portes coulissantes des armoires du dressing qui coulaient mal et étaient fortement voilées entre les rails de guidage supérieurs et inférieurs ;
- des climatiseurs installés dans les faux-plafonds de la salle de bain et du dressing qui ne fonctionnaient pas bien, ainsi que des trappes d'accès qui avaient été mal exécutées, respectivement avaient été endommagées lors de diverses interventions sur les climatiseurs, qui fermaient mal et qui n'avaient pas un système de verrouillage adéquat, compte tenu de leurs poids ;
- le portail en acier inoxydable de fermeture entre la terrasse de L.\_\_\_\_\_ et la zone d'accès commune qui était très lourd, qui s'affaissait et était difficile à fermer au niveau de la serrure ;
- la porte du garage qui était motorisée mais ne comportait pas de dispositif de blocage automatique (sécurité) en pied de porte, ni de protection latérale contre le cisaillement en cas d'obstacle à la fermeture ou, pour le moins, une cellule de sécurité signalant la présence d'un objet ou d'une personne sous la porte au moment de la fermeture ;

- le constat régulier de température et humidité très élevées dans l'appartement de L.\_\_\_\_\_, ces problèmes étant liés à d'importantes baies vitrées orientées au sud et à l'absence de ventilation continue, le tout combiné avec une enveloppe extrêmement hermétique aux échanges d'air.

Concernant en particulier le chauffage, l'expert a relevé que le descriptif de l'ouvrage et de l'appartement de L.\_\_\_\_\_ stipulait « *calculations thermiques se rapprochant des standards Minergie* », ajoutant que H.\_\_\_\_\_ avait confirmé que le projet de construction comportait une production de chaleur à l'aide de PAC avec sondes géothermiques. Il a toutefois précisé que le projet d'ensemble de la résidence U.\_\_\_\_\_ comprenait deux immeubles, A et B (dans lequel était situé l'appartement de L.\_\_\_\_\_); au moment de l'expertise, seul l'immeuble B avait pu être construit, la construction de l'immeuble A étant administrativement bloquée en raison de diverses oppositions du voisinage, oppositions qui portaient également sur les sondes géothermiques. L'expert a exposé que, dans la mesure où l'installation de chauffage et de production d'eau chaude pour l'ensemble de la résidence U.\_\_\_\_\_ devait physiquement prendre place dans le sous-sol du bâtiment A, cette installation ne pourrait se réaliser que lors de la construction dudit bâtiment. Aussi, H.\_\_\_\_\_ avait provisoirement choisi de mettre en place deux chaudières à mazout pour la production d'énergie (eau chaude et chauffage sanitaire). Pour l'expert, cela ne pouvait être considéré comme un défaut s'agissant d'une situation provisoire. Par ailleurs, il a expliqué que les frais de chauffage au mazout étaient inclus dans les décomptes de charges et que les contrôles effectués permettaient de conclure que la performance thermique du bâtiment était meilleure qu'exigée par la norme SIA 380/1 : 2001 de l'époque et pouvait donc être considérée comme une « *calculations thermiques se rapprochant des standards Minergie* » en vigueur en 2004. Il a toutefois également relevé que les frais de « *combustible* » chauffage seraient inférieurs d'un facteur de l'ordre de trois si un chauffage par PAC avec sondes géothermiques, accompagné de capteurs solaires thermiques, avait été installé à la place du chauffage provisoire à mazout. Pour l'appartement de l'appelant, il en aurait ainsi résulté des frais de

chauffage et d'eau chaude inférieurs de 1'500 fr. par an en moyenne pour les six ans qu'il avait été possible d'analyser. Ainsi, extrapolé pour la période du 13 novembre 2012 au 31 décembre 2019 (sept ans, un mois et dix-sept jours), cela faisait une réduction totale de l'ordre de 10'700 francs.

S'agissant des défauts, l'expert a conclu que trois points défectueux étaient à considérer comme des défauts majeurs, soit la chute du revêtement de pierres naturelles collées sur les murs extérieurs, de la formation de moisissures dans l'appartement de l'appelant et la déformation des portes coulissantes du dressing qui ne fonctionnaient pas bien. Les autres points ne pouvaient être considérés comme des défauts majeurs, le chauffage étant une situation provisoire, le plafond de la salle de bain devant être réparé et les mécanismes de fermeture des portillons de visite des climatiseurs dans le faux-plafond devant être améliorés. L'expert a estimé le coût total des réparations qui n'avaient pas encore été faites à 89'702 fr. 95, montant qui incluait notamment 20'000 fr. pour les portes coulissantes des armoires, 700 fr. pour les faux-plafonds dans la salle de bain, 500 fr. pour le portail en acier inoxydable et 1'500 fr. pour la motorisation de la porte du garage. En sus, le budget global pour le remplacement des revêtements défectueux des murs extérieurs, y compris les préparations, était estimé à environ 150'000 fr. pour la solution avec des carreaux de grès collés en plein, respectivement à environ 200'000 fr. pour la solution avec un revêtement ventilé.

S'agissant finalement du document intitulé « *récapitulation* » du 11 novembre 2013 établi par H.\_\_\_\_\_ qui faisait état de ce que l'appelant devait verser à cette dernière un montant total net (TTC) de 278'844 fr. 98 pour des plus-values, l'expert a confirmé que les travaux facturés avaient bien été réalisés et que ces montants étaient justifiés, hormis celui relatif au coffre-fort, pour lequel un montant de 3'100 fr. a été retenu. L'expert a en outre relevé que les commandes particulières de L.\_\_\_\_\_ n'avaient, semble-t-il, pas toujours fait l'objet d'avenants au contrat clairs et écrits permettant à celui-ci de prendre connaissance de l'évolution de son budget.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il 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).

**1.2** En l'espèce, formés en temps utile - compte tenu des fêtes judiciaires estivales (cf. art. 145 al. 1 let. b CPC) - contre une décision finale portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. par des parties qui ont respectivement un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), les appels de L. \_\_\_\_\_ et de H. \_\_\_\_\_ sont recevables.

**1.3** Pour simplifier le procès, le juge peut ordonner une jonction de causes (art. 125 let. c CPC). La jonction de causes, comme la division de causes, n'est pas conditionnée par des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère est celui de la simplification du procès, selon l'appréciation du tribunal (Haldy, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 6 ad art. 125 CPC).

En l'occurrence, les appels sont dirigés contre la même décision, à savoir le jugement du 23 février 2022. Il se justifie dès lors, par souci de simplification, de joindre les causes afin que ces appels soient traités dans un même arrêt.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

### **I. Appel de L. \_\_\_\_\_**

**3.**

**3.1** A titre liminaire, il est rappelé que le contrat intitulé « *vente à terme - emption* » du 28 août 2012 liant les parties est un contrat mixte relevant à la fois de la vente immobilière et du contrat d'entreprise, les règles de ce dernier et de la norme SIA 118 s'appliquant à la garantie de tous les défauts affectant l'immeuble.

**3.2** Dans un moyen principal, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir nié sa qualité pour agir en lien avec le droit d'obtenir la

réfection de l'installation de chauffage dans son entier et, partant, d'avoir violé l'art. 368 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Celui-ci estime que le droit à la réparation des parties communes d'un bâtiment vendu en PPE serait indivisible, de sorte qu'il serait, au regard de son statut de copropriétaire, en droit d'agir seul pour obtenir la réfection complète de l'installation de chauffage (soit la pose du système de chauffage PAC prévu dans le contrat en lieu et place des deux chaudières à mazout installées provisoirement par H.\_\_\_\_\_). Pour fonder sa position, il se réfère à l'ATF 145 III 8, exposant que les premiers juges auraient omis d'appliquer les principes ressortant de cet arrêt ; selon lui, la faculté reconnue à un seul propriétaire d'étage d'obtenir la réparation complète des défauts apparaissant sur une partie commune rendrait sans objet l'exigence précédemment posée par la jurisprudence selon laquelle le défaut devrait exercer exclusivement ou principalement ses effets sur le droit particulier du copropriétaire concerné.

**3.3** Pour sa part, l'appelante relève que la situation décrite dans l'ATF 145 III 8 ne correspondrait pas à la présente affaire. D'après elle, dans cet arrêt, ce serait la communauté des propriétaires d'étages qui avait agi en réfection du défaut, la majorité des copropriétaires lui ayant cédé leurs parts avant l'introduction de la procédure judiciaire. Aussi, le Tribunal fédéral n'aurait pas eu à se prononcer sur les aspects de droits réels, en particulier sur la possibilité pour un copropriétaire d'agir seul en garantie pour les défauts.

Plus important, selon l'appelante, lorsqu'un propriétaire d'étage requerrait la suppression du défaut affectant une partie commune, l'existence d'une décision communautaire serait nécessaire, sauf dans trois hypothèses, se référant sur ce point à l'avis de l'auteur Blaise Carron (lequel sera discuté en détails ci-après [cf. consid. 4.5.3 *infra*]). Or, en l'espèce, les travaux de remplacement du chauffage ne correspondraient à aucune de ces trois exceptions, de sorte qu'une décision de la communauté des propriétaires d'étages aurait été nécessaire pour requérir la réparation du chauffage. L.\_\_\_\_\_ n'en ayant pas disposé, ce

serait donc à juste titre que les premiers juges auraient nié sa qualité pour agir.

**3.4** Quant aux premiers juges, ils ont constaté que l'absence du système de chauffage par PAC prévu dans le contrat - qui correspondait à un défaut annoncé en temps utile par L. \_\_\_\_\_ et auquel H. \_\_\_\_\_ n'avait pas encore remédié - portait principalement sur une partie commune de la PPE et concernait l'ensemble des copropriétaires. Se référant à l'arrêt du 29 août 2005 du Tribunal fédéral (TF 4C.151/2005) et à l'ATF 145 III 8, ils ont retenu que L. \_\_\_\_\_ n'avait pas démontré que ce défaut déploierait ses effets exclusivement ou principalement sur la part d'étage de l'appelant. Celui-ci ne pouvait donc pas en exiger seul la réparation.

**3.5** La question à trancher est dès lors celle de déterminer si la jurisprudence du Tribunal fédéral, en particulier l'ATF 145 III 8 qui mentionne un changement de jurisprudence, permet à chaque propriétaire d'étage d'obtenir individuellement la réparation pour le tout s'agissant d'un défaut affectant une partie commune d'une PPE.

## **4.**

**4.1** Droit de copropriété *sui generis*, le droit du propriétaire d'étages comporte deux éléments indissolublement liés : une part de copropriété, laquelle porte sur l'immeuble tout entier, et un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble. Ainsi, en vertu de l'art. 712a CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), le propriétaire d'étage bénéficie d'un droit exclusif qui, sous réserve des restrictions légales (al. 2 et 3) et réglementaires (art. 712b al. 3 et 712g CC), lui permet d'utiliser, d'aménager et d'administrer librement les locaux de son unité d'étage ; en plus de ces prérogatives, il dispose du droit d'utiliser les parties communes et de participer à l'administration de l'immeuble de base (ATF 121 III 24 consid. 2a).

**4.2** La garantie des défauts affectant les parties communes de l'immeuble comporte plusieurs créances individuelles, mais un seul objet, à savoir le bâtiment en PPE (ATF 114 II 239 consid. 5b, JdT 1989 I 162 ; TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.2.2).

**4.3** S'agissant du droit à la réfection d'une partie commune d'une PPE, l'ancienne jurisprudence du Tribunal fédéral ressortait de l'ATF 114 II 239, lequel précisait l'ATF 111 II 458 et avait été confirmé à plusieurs reprises par la suite (cf. TF 4A\_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 5, non publié in ATF 142 III 623 ; TF 4A\_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 4).

Cette jurisprudence retenait en substance qu'un propriétaire d'étage ne disposait individuellement d'une prétention contractuelle en réparation des parties communes que proportionnellement à sa quote-part (ATF 114 II 238 consid. 5c/bb). Plus précisément, c'était le droit à la réfection sans frais qui était limité à la quote-part, le copropriétaire qui exerçait son droit devant s'acquitter envers l'entrepreneur du reste des frais de réparation (TF 4A\_152/2021 du 20 décembre 2022 consid. 4.1). Savoir si et dans quelle proportion les autres propriétaires d'étages devaient répondre de ces frais (proportionnellement) relevait des rapports internes entre ceux-ci (ATF 145 III 8 consid. 3.2, JdT 2019 II 229 ; cf. sur cette question : Blaise Carron, Garantie pour les défauts affectant les parties communes d'une PPE, Les leçons à tirer de l'ATF 145 III 8 = RNR 100 p. 312, in Revue Suisse du notariat et du registre foncier [RNR] 101/2020, p. 73, n. 52). Il en allait de même pour la communauté qui se serait vu céder « *une quote-part* » du droit à la réfection par un propriétaire d'étage (Blaise Carron, *op. cit.*, *ibidem*).

La jurisprudence ressortant de l'ATF 114 II 239 a été critiquée par la doctrine. Les auteurs avaient en effet mis en avant l'incohérence existant entre le fait qu'un acquéreur puisse, d'une part, exiger une construction sans défaut mais, d'autre part, subisse des limitations dans la possibilité de mettre en œuvre ses prétentions ou doive prendre en charge des frais supplémentaires en raison du fait que l'entrepreneur - qui n'avait pas respecté ses obligations contractuelles - restait tenu d'exécuter ses

prestations aussi envers d'autres copropriétaires d'étages. En outre, la mise en œuvre judiciaire du droit à la réfection – gratuite selon la loi – était rendue difficile, voire « *illusoire et déraisonnable* », puisqu'elle était subordonnée à l'avance des frais de réfection excédant la quote-part du propriétaire qui agissait (Blaise Carron, *op. cit.*, n. 53 ; pour plus de détails sur les critiques doctrinales, cf. ATF 145 III 8 consid. 3.4).

**4.4** Dans un arrêt ultérieur du 29 août 2005 (TF 4C.151/2005 précité), le Tribunal fédéral a relevé qu'une interprétation extensive de l'ATF 114 II 239 pourrait conduire à admettre que chaque copropriétaire serait habilité à agir seul en justice pour se plaindre de défauts affectant des parties communes ; une telle conséquence entraînerait cependant le risque que l'action d'un copropriétaire isolé ne soit pas considérée comme étant « *en proportion de sa part* ». La Haute Cour a poursuivi en soulignant que, dans l'ATF 114 II 239, elle avait été appelée à examiner la capacité d'ester en justice et la qualité pour agir de la communauté des copropriétaires, au sens de l'art. 712I al. 2 CC ; cet arrêt ne tranchait donc pas clairement la question de savoir si un copropriétaire pouvait, de façon générale, intenter seul l'action en garantie pour des défauts affectant les parties communes lorsque les travaux de construction n'avaient pas été commandés par la communauté des propriétaires d'étages (TF 4C.151/2005 précité consid. 4.2.3 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral a néanmoins considéré qu'il n'était pas nécessaire de résoudre cette question, au demeurant délicate. Il a toutefois ajouté qu'il convenait d'admettre qu'à tout le moins, lorsque des défauts affectant des parties communes exercent exclusivement ou principalement leurs effets sur le droit particulier du copropriétaire concerné, celui-ci peut exercer seul son action en garantie pour ces défauts également. Cette faculté se justifiait par le fait que le défaut est une notion juridique, qui consiste dans la non-conformité de la prestation due par rapport au contrat. Le défaut ne doit donc pas s'apprécier de manière abstraite, mais concrètement, en fonction du contenu du contrat liant les parties. Il en découlait qu'un vice affectant les parties communes d'une PPE peut, selon le lot vendu, constituer un défaut déployant des effets essentiellement sur une des parts de copropriété (TF 4C.151/2005 précité consid. 4.2.3).

## **4.5**

**4.5.1** Finalement, dans l'ATF 145 III 8, le Tribunal fédéral a opéré un important revirement de jurisprudence. Il retient désormais que les considérants de l'ATF 114 II 239 selon lesquels la prétention contractuelle en réparation d'un propriétaire d'étage vis-à-vis de l'entrepreneur n'existe que dans la proportion de la quote-part du maître d'ouvrage, pour ce qui concerne des défauts affectant des parties communes, ne peuvent être maintenus. L'entrepreneur qui s'oblige contractuellement à construire une unité de PPE est en effet tenu envers le maître de livrer un ouvrage exempt de défauts aussi pour ce qui concerne les parties utilisables par les autres copropriétaires. La prétention en réparation est indivisible et chaque propriétaire d'étage peut faire valoir son droit contractuel en ce sens à l'encontre de l'entrepreneur de façon intégrale lorsque ces prétentions portent sur des parties communes d'un ouvrage érigé en PPE (ATF 145 III 8 consid. 3.5 ; TF 4A\_152/2021 précité consid. 4.1).

De surcroît, dans un arrêt subséquent du 20 décembre 2022 (TF 4A\_152/2021 précité), le Tribunal fédéral précise qu'au vu du caractère indivisible du droit à la réfection des parties communes, il faut admettre que les créances pécuniaires déduites de l'exercice du droit à la réfection sont également indivisibles. Il s'ensuit que chaque propriétaire d'étage peut individuellement ouvrir action en exécution du droit à la réfection de toutes les parties communes affectées de défauts, le cas échéant en concluant au paiement des frais nécessaires à l'élimination des défauts (TF 4A\_152/2021 précité consid. 4.1 et les réf. citées).

**4.5.2** La Haute Cour reconnaît toutefois que la jurisprudence consacrée à l'ATF 145 III 8 ne résout pas toutes les questions en rapport avec les défauts des parties communes (TF 4A\_152/2021 précité consid. 4.1) et qu'il ne faut pas ignorer les difficultés pouvant résulter du fait que les droits de garantie des divers propriétaires d'étages ne sont pas forcément identiques (ATF 145 III 8 consid. 3.5).

Des conflits peuvent en effet surgir et nécessiter une coordination, notamment entre les droits de garantie exercés individuellement par plusieurs copropriétaires en relation avec des défauts sur les parties communes, par exemple si l'un demande une réduction de prix pour un défaut donné alors qu'un autre entend obtenir la réparation du même défaut (TF 4A\_152/2021 précité consid. 4.1 et les réf. citées). De même, selon les circonstances, une coordination pourrait se révéler nécessaire entre la mise en œuvre de la prétention contractuelle d'un acquéreur à la réfection d'un défaut portant sur une partie commune et les règles (de droits réels) relatives à la prise de décision de la communauté des propriétaires d'étages (TF 4A\_152/2021 précité consid. 4.1, qui renvoie à l'ATF 145 III 8 consid. 3.5 et à Blaise Carron, *op. cit.*, n. 58 ss). A cet égard, le Tribunal fédéral soulignait d'ailleurs expressément, dans l'ATF 145 III 8, qu'au vu de la décision des propriétaires d'étages d'exiger les travaux de construction permettant de remédier aux défauts, la problématique de la coordination ne se posait pas quant aux rapports entre les propriétaires d'étages (ATF 145 III 8 consid. 3.6).

**4.5.3** Aussi, la question de la coordination entre les règles du droit des obligations et des droits réels n'a pas encore été tranchée clairement par le Tribunal fédéral.

A cet égard, Blaise Carron relève que lorsqu'un propriétaire d'ouvrage requiert la suppression du défaut d'une partie commune, il existe potentiellement une tension entre, d'une part, la titularité individuelle de la créance en réparation – qui est du point de vue du droit des obligations une prétention indivisible qui appartient pleinement à chaque copropriétaire d'étage – et, d'autre part, l'exigence d'une décision communautaire imposée pour les travaux de construction sur l'immeuble détenu en copropriété par étages. Cet enchevêtrement entre le régime du droit des obligations et celui des droits réels exige selon cet auteur une coordination (Blaise Carron, *op. cit.*, nn. 58s).

Pour cet auteur, la loi et l'état actuel de la jurisprudence fournissent toutefois déjà certains éclaircissements (Blaise Carron, *op. cit.*, nn. 60 à 68 ; cf. ég. sur le sujet : Blaise Carron, Acquisition d'une part de propriété par étages (PPE) et garantie pour les défauts, in PPE 2019, Neuchâtel 2019, p. 1 ss ; Blaise Carron, PPE, défaut des parties communes et cession des droits de garantie : un besoin de réforme législative ?, analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A 152/2021, Newsletter immodroit.ch février 2023). L'art. 712a al. 2 CC prévoit déjà que le « *copropriétaire a le pouvoir [...] d'aménager ses locaux dans la mesure où il [...] n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation et ou n'en modifie pas l'aspect extérieur* ». Ce devoir d'abstention s'applique aussi aux travaux de réfection des parties communes, même s'ils n'endommagent ni n'entravent leur utilisation (cf. ATF 135 III 212 consid. 3.2, JdT 2011 II 259 ; Wermelinger, ZKomm, n. 89 ad art. 712a CC) (sur le tout : Blaise Carron, Garantie pour les défauts affectant les parties communes d'une PPE, Les leçons à tirer de l'ATF 145 III 8 = RNRF 100 p. 312, précité, n. 61).

De surcroît, les art. 647c ss CC, qui relèvent des règles sur la copropriété ordinaire, s'appliquent aux travaux de construction concernant les parties communes d'une PPE (art. 712g al. 1 CC). Ces dispositions légales tiennent compte des intérêts des copropriétaires d'étages en prévoyant une gradation des majorités exigées au sein de l'assemblée des copropriétaires selon le type de travaux envisagés (Blaise Carron, *op. cit.*, n. 62). Selon Blaise Carron, il y a en tout cas trois situations où il n'est pas nécessaire que la communauté des copropriétaires d'étages autorise par une décision la suppression d'un défaut d'une partie commune :

- lorsque les travaux de construction nécessaires correspondent à des actes d'administration courante, l'art. 647c CC stipulant qu'une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, *sauf* s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire (Blaise Carron, *op. cit.*, n. 63) ;

- lorsqu'il s'agit de mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant, selon l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC (cf. Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6<sup>e</sup> ed., 2019 Bâle, n. 56 ss ad art. 647 CC ; Steinauer, Droits réels I, 6<sup>e</sup> ed., 2019 Berne, n. 1752 et 1758). Cette disposition prévoit en effet que le règlement d'utilisation et d'administration de la PPE ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque copropriétaire de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, de telles mesures urgentes (Blaise Carron, *op. cit.*, n. 63) ;

- lorsque le défaut affecte à la fois une partie commune et une partie privative et que la réparation sert à supprimer un vice déployant exclusivement ou principalement des effets sur la partie privative. On considère alors qu'il s'agit du défaut d'une partie privative, ce qui autorise le propriétaire d'étage à effectuer les travaux sans l'autorisation de la communauté (Blaise Carron, *op. cit.*, n. 63 et les réf. citées [cf. Vischer, Mängelrechte, p. 223 ; Schmid/Hürlimann-Kaup, Rechtsgutachten, p. 78]).

Blaise Carron relève enfin que, parce que la réparation d'une partie commune défectueuse tend à maintenir la valeur et l'utilité de la chose, elle tombe sous le coup de l'art. 647c CC, applicable aux « *travaux de construction nécessaires* » (cf. ATF 107 II 141 consid. 2, JdT 1982 I 207). Par conséquent, la décision est prise à « *la majorité de tous les copropriétaires* » d'étages (art. 647c CC). Il s'agit en fait de la majorité des personnes présentes à l'assemblée : elle se calcule par tête, peu important les éventuelles abstentions (cf. Steinauer, *op. cit.*, n. 1811 et 1805 et les réf. citées). Si les copropriétaires acceptent la réparation du défaut, le propriétaire d'étage peut y procéder. Il est alors équitable que les autres copropriétaires participent aux coûts supportés par celui qui a exigé la réparation (par exemple ses frais judiciaires non couverts par l'indemnité de dépens ; cf. Perruchoud, Commentaire romand, Code civil II, 1<sup>ère</sup> ed., 2016 Bâle, n. 8 ad art. 646 CC, qui mentionne l'art. 649 CC ; ég. Meier-Hayoz, BKomm., n. 103 ad art. 646 CC ; dans ce sens, ATF 114 II

239 consid. 5c/bb, RNR 72 p. 110). Si les copropriétaires refusent la réparation du défaut, celui qui a intenté l'action en réfection peut exceptionnellement passer outre une décision négative de la communauté au moyen d'une décision judiciaire (art. 647 al. 2 ch. 1 CC), s'il prouve que les travaux sont indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité des parties communes. Par conséquent, un copropriétaire d'étage, qui a pourtant valablement exigé et obtenu la réfection des défauts de la partie commune du point de vue du droit des obligations, peut être empêché de (faire) exécuter les travaux en raison des règles de droits réels. L'entrepreneur - qui a livré la partie commune défectueuse et qui est disposé à procéder aux travaux de réfection - peut alors invoquer une demeure du créancier à l'encontre du copropriétaire d'étage en question (cf. Gauch, *Werkvertrag*, n. 1712 ; Gauch/Schluep/Schmid, T. I, n. 2431 ; Vischer, *Mängelrechte*, p. 224. ; cf. ég. CJ GE, SJ 1978 p. 133, consid. B/d, bien que cet arrêt ne traite pas d'un cas spécifique de PPE). En effet, le propriétaire d'étage sera incapable de mettre à disposition la construction défectueuse pour que l'entrepreneur la répare. L'art. 95 CO, applicable le cas échéant par analogie, permet à celui-ci de se départir de son obligation de réparer la partie commune défectueuse (cf. Vischer, *Mängelrechte*, p. 224 et p. 222 nbp. 39 ; pour un commentaire de l'art. 95 CO, cf. Loertscher, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2<sup>e</sup> ed., 2012 Bâle, n. 1 ss, en particulier n. 4, ad art. 95 CO) et, plus largement, de rejeter toute autre prétention découlant de la garantie pour les défauts vis-à-vis du propriétaire d'étage en question (sur le tout : Blaise Carron, *op. cit.*, nn. 64 à 68).

## **5.**

**5.1** En l'occurrence, s'agissant d'un système de chauffage par PAC devant être installé pour toute la PPE, se pose la question de la coordination d'une institution de droit des obligations, à savoir le droit à la garantie pour les défauts de l'appelant, qui se heurte à des institutions de droits réels, soit la PPE et la réparation d'un défaut affectant une partie commune de celle-ci.

## **5.2**

**5.2.1** Ceci posé, on ne peut cependant que constater, au vu des circonstances du cas d'espèce, qu'une décision de la communauté des propriétaires d'étages était nécessaire à l'appelant pour requérir de H.\_\_\_\_\_ la remise en état du système de chauffage dans la mesure où, du point de vue des droits réels, les travaux de remplacement dudit système de chauffage n'entrent dans aucune des trois exceptions décrites ci-dessus (cf. consid. 4.5.3 *supra*).

**5.2.2** En effet, en premier lieu, la réparation demandée – soit le changement du chauffage à mazout provisoire pour une PAC avec sondes géothermiques, accompagnée de capteurs solaires thermiques – implique des travaux lourds ; ceux-ci ne correspondent donc manifestement pas à des actes d'administration courante au sens de l'art. 647c *in fine* CC, lesquels auraient permis à l'appelant d'agir seul.

**5.2.3** En deuxième lieu, la mise en place « *provisoire* » des chaudières à mazout perdure actuellement depuis environ dix ans. On ne peut ainsi considérer qu'un remplacement du système de chauffage serait une mesure urgente qui permettrait de préserver l'immeuble détenu en PPE d'un dommage imminent ou s'aggravant (cf. art. 647 al. 2 ch. 2 CC), respectivement qui autoriserait une action de l'appelant sans autorisation de la communauté des propriétaires d'étages.

**5.2.4** En troisième lieu, il convient de retenir, à l'instar des premiers juges, que l'appelant n'a pas démontré que le défaut causé par l'installation d'un chauffage à mazout provisoire, respectivement par l'absence d'une PAC déploierait exclusivement ou principalement ses effets sur la part d'étage de l'intéressé, de sorte qu'il disposerait de la qualité pour agir seul.

A cet égard, celui-ci argue que l'exception reconnue dans le TF 4C.151/2005 – selon laquelle une décision communautaire ne serait pas indispensable en cas de défaut d'une partie commune se manifestant essentiellement sur une partie privée – ne serait plus valable depuis le

revirement de jurisprudence opéré par l'ATF 145 III 8. On constate toutefois que Blaise Carron considère cette exception comme étant toujours applicable, ceci malgré le changement de jurisprudence institué à l'ATF 145 III 8 (cf. consid. 4.5.3 *supra*) ; il s'agit en effet pour lui d'une mesure permettant de coordonner le droit des obligations et les exigences des droits réels, cette interprétation étant convaincante. De même, le simple fait que l'ATF 145 III 8 ne mentionne pas expressément l'exception précitée ne signifie pas encore que celle-ci aurait été écartée par le Tribunal fédéral. En effet, tel qu'exposé ci-dessus (cf. consid. 4.5.2 *supra*), l'ATF 148 III 5 laisse planer de nombreuses incertitudes et ne se revendique pas comme étant exhaustif quant aux questions relatives aux défauts des parties communes. Plus encore, le Tribunal fédéral a lui-même souligné que, dans le cas qui lui était soumis dans l'ATF 148 III 5, l'existence d'une décision des propriétaires d'étages avait eu pour conséquence qu'il n'avait pas eu à se pencher sur la problématique de la coordination entre le droit des obligations et les droits réels, singulièrement sur les rapports entre les propriétaires d'étages. Ce cas diffère dès lors de celui d'espèce. De surcroît, le Tribunal fédéral a expressément relevé, dans le TF 4C.151/2005, que l'exception susmentionnée se justifiait par le fait que le défaut est une notion juridique, qui consiste dans la non-conformité de la prestation due par rapport au contrat liant les parties, et qu'il doit être examiné concrètement, en fonction du contenu du contrat (cf. consid. 4.4 *supra*) ; or, cette conception du défaut n'est aucunement remise en question dans l'ATF 145 III 8. Par conséquent, rien ne permet de retenir qu'il y aurait lieu de s'éloigner des principes développés dans le TF 4C.151/2005.

Ceci posé, on constate que l'appelant affirme que le défaut se manifesterait dans son appartement et y déploierait des effets. Cette assertion n'est toutefois pas suffisante. En effet, d'une part, il se contente d'opposer sa propre appréciation des faits à celle des premiers juges, sans étayer son argument. D'autre part, il n'allègue pas que les effets susmentionnés se déploieraient principalement ou exclusivement dans son appartement.

Finalement, on ne saurait considérer, à l'instar de l'appelant, que l'exception mentionnée dans le TF 4C.151/2005 constituerait un moyen de défense, de sorte qu'il reviendrait à H.\_\_\_\_\_ de prouver que le défaut invoqué se manifesterait de manière identique sur toutes les parts de copropriété. L'art. 8 CC prévoit en effet que chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (des développements sur la question du fardeau de la preuve étant contenus ci-dessous [cf. consid. 10.8.2 *infra*]). Or, c'est bien l'appelant qui tente de justifier qu'il disposerait de la qualité pour agir, soit qu'il aurait le droit d'intenter une action en réfection des défauts sans autorisation de la communauté des propriétaires d'étages. C'était donc à lui qu'il revenait de prouver que le défaut dont il se plaignait affectait principalement ou exclusivement sa part d'étage.

**5.2.5** Force est en réalité de constater que la réparation du système de chauffage vise uniquement à maintenir la valeur et l'utilité de la chose et, partant, tombe sous le coup de l'art. 647c CC, applicable aux travaux de construction nécessaires. Il en résulte que la décision de requérir de H.\_\_\_\_\_ la réfection de ce défaut devait être prise à la majorité de tous les propriétaires d'étages (art. 647c CC). Or, l'appelant n'a jamais disposé de cette autorisation.

Les premiers juges pouvaient dès lors légitimement nier la qualité pour agir de L.\_\_\_\_\_ pour exiger seul la remise en état (respectivement le remplacement) du système de chauffage.

**5.3** Cela étant, on peut encore se demander s'il serait envisageable d'entrer en matière et de reconnaître ainsi le droit à la réfection des défauts de la partie commune du point de vue du droit des obligations uniquement, sans se préoccuper des droits réels.

Cette solution ne paraît toutefois pas opportune compte tenu des règles de droits réels. Il est en effet tout à fait envisageable que l'appelant puisse être empêché de faire exécuter les travaux par les autres copropriétaires qui ne voudraient pas de la réparation ou

refuseraient de mettre à disposition la construction défectueuse. Il est par ailleurs également concevable que certains copropriétaires préféreraient une action en réduction du prix en lieu et place d'une réfection du système de chauffage, ceci notamment pour éviter de supporter des travaux supplémentaires pour installer les sondes prévues à l'origine. Il reste finalement le risque que H. \_\_\_\_\_ invoque la demeure du créancier à l'encontre de l'appelant, tel qu'évoqué par Blaise Carron (cf. consid. 4.5.3 *in fine supra*).

En définitive, la solution adoptée par les premiers juges se justifie également sous cet angle.

**5.4** Par conséquent, le grief de L. \_\_\_\_\_ doit être rejeté.

**6.** Dans un second moyen, l'appelant estime que les premiers juges auraient insuffisamment tenu compte des circonstances du cas d'espèce au moment de statuer sur les frais et dépens.

Dès lors que H. \_\_\_\_\_ conteste également la décision entreprise sur plusieurs points dans son propre appel (examiné ci-après [cf. consid. 7 *ss infra*]), la question des frais et dépens sera revue après examen des griefs de cette dernière (cf. consid. 12.2 *infra*).

## **II. Appel de H. \_\_\_\_\_**

**7.**

**7.1** L'appelante se prévaut en premier lieu d'une constatation inexacte des faits et fait valoir que, pour cette raison, les premiers juges auraient violé le droit, soit les art. 163, 164, 166, 169, 171 et 178 de la norme SIA 118 ainsi que l'art. 8 CC. Eu égard à l'intrication étroite de ces deux griefs, il sied de les examiner conjointement.

Selon l'appelante, c'est à tort que les juges de première instance auraient considéré que certains faits auraient été évoqués au stade des plaidoiries écrites uniquement, sans avoir été valablement allégués par les parties dans leurs écritures, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'en tenir compte. Pour l'appelante, il conviendrait au contraire d'admettre la prise en considération des « *faits exorbitants* », lorsque ceux-ci se situent encore dans le cadre de ce qui a été allégué, c'est-à-dire lorsqu'ils se rattachent aux faits allégués par l'une ou l'autre des parties. Aussi, celle-ci fait valoir qu'il devrait être retenu qu'une séance de réception de l'ouvrage, constitutive d'une vérification commune au sens de la norme SIA 118, serait intervenue le 3 décembre 2012 et que ladite séance aurait donné lieu à un procès-verbal. Elle argue en effet que les parties auraient, dans leurs écritures respectives, allégué les contours essentiels de l'affaire et, partant, de la séance du 3 décembre 2012. De surcroît, l'expert aurait constaté l'existence de cette séance, de sorte qu'il serait choquant de ne pas en tenir compte.

Celle-ci relève finalement que la prise en compte de cette vérification commune exercerait une influence sur le sort de la cause. En effet, tous les prétendus défauts dont se prévaut L.\_\_\_\_\_ auraient déjà existés lors de la séance de vérification du 3 décembre 2012, de sorte qu'en les invoquant uniquement ensuite de cette séance, L.\_\_\_\_\_ n'aurait pas donné en temps utile ses avis des défauts, en application des dispositions de la norme SIA 118. Les premiers juges auraient partant violé les dispositions de la norme SIA en retenant que L.\_\_\_\_\_ aurait valablement annoncé les défauts à l'appelante et en imposant à cette dernière de remettre en l'état l'ouvrage litigieux.

**7.2** Pour leurs parts, les juges de première instance ont retenu que l'ouvrage avait été reçu le 13 novembre 2012, de sorte que le délai de deux ans pour annoncer les défauts au sens de la norme SIA arrivait à échéance le 13 novembre 2014. L.\_\_\_\_\_ pouvait donc invoquer en tout temps les défauts apparaissant pendant cette période. Or, tous les signalements effectués par celui-ci, y compris son courrier du 28 janvier 2014, se situaient dans le délai de dénonciation de deux ans, la requête

de conciliation du 13 février 2014 et la demande du 19 juin 2014 ayant d'ailleurs également été déposées dans ledit délai. Par ailleurs, H. \_\_\_\_\_ disposait des éléments nécessaires pour comprendre sur quels points son ouvrage était contesté et pouvoir saisir la nature des défauts, leur emplacement et leur étendue.

## **8.**

### **8.1**

**8.1.1** La maxime des débats impose aux parties d'alléguer les faits et d'offrir les moyens de preuve propres à les établir ; le juge ne peut ainsi ni suppléer ni suggérer des faits qu'une partie n'aurait pas allégués spontanément. Il s'agit d'incombances procédurales : si une partie ne respecte pas le fardeau de l'allégation (soit elle n'allègue pas un fait ou pas de façon suffisamment précise), ce fait n'est pas pris en compte. S'il s'agit d'un fait constituant le fondement de sa prétention, sa demande sera rejetée (sur le tout : TF 4A\_437/2017 du 14 juin 2018 consid. 4.6). Les parties supportent ainsi le fardeau de l'allégation subjectif des faits pertinents (premier principe ; art. 55 al. 1 CPC ; « *subjektive Behauptungslast* » ; « *onere di allegazione* »), le juge n'ayant qu'un devoir d'interpellation limité selon l'art. 56 CPC. Cette maxime délimite les rôles respectifs, d'une part, des parties et, d'autre part, du juge. Il incombe donc aux parties, et non au juge, de réunir les éléments du procès. Le juge peut par ailleurs se baser, pour statuer, sur tous les faits allégués par les parties, sans égard à la personne de l'alléguant (demandeur ou défendeur) ; autrement dit, il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; TF 4A\_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 3.1.2 ; TF 4A\_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 6.1) (sur le tout : TF 4A\_566/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.2.1, RSPC 2022 p. 111 note DROESE).

La partie qui supporte le fardeau de la preuve selon, en principe, la règle générale de l'art. 8 CC, supporte, sauf exceptions, également le fardeau de l'allégation objectif (deuxième principe ; « *objektive Behauptungslast* » ; « *onere di allegazione oggettivo* »). Si un

fait pertinent n'a pas été allégué par elle ou par sa partie adverse, il ne fait pas partie du cadre du procès et le juge ne peut pas en tenir compte, ni ordonner l'administration de moyens de preuve pour l'établir. La partie qui supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve d'un fait supporte l'échec de l'allégation, respectivement de la preuve de ce fait. Cette partie a donc toujours intérêt à alléguer elle-même tous les faits justifiant sa prétention, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à les établir (ATF 143 III 1 consid. 4.1). Autrement dit, elle ne devrait pas compter sur le fait que sa partie adverse le fasse à sa place. Si toutefois, celle-ci le fait, les allégués font alors partie du cadre du procès sur lequel le juge doit se baser pour rendre son jugement (sur le tout : TF 4A\_566/2020 précité consid. 5.2.2). Il ne faut pas confondre le fardeau de l'allégation subjectif des parties (obligation découlant de l'art. 55 al. 1 CPC) avec le fardeau de l'allégation objectif pesant, en principe, sur la partie demanderesse (obligation liée au fardeau de la preuve de l'art. 8 CC ; TF 4A\_566/2020 précité consid. 5.2.3).

S'agissant en particulier du contrat d'entreprise, la jurisprudence retient que le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) qui émet des prétentions en garantie doit prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile, mais il incombe à l'entrepreneur (ou au vendeur) d'alléguer l'acceptation de l'ouvrage découlant de la tardiveté de l'avis des défauts. Cette jurisprudence implique une séparation des fardeaux de l'allégation et de la preuve. L'entrepreneur (ou le vendeur) supporte donc le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) supporte le fardeau de la preuve de l'un ou l'autre de ces faits (ATF 118 II 142 consid. 3a, JdT 1993 I 300 ; ATF 107 II 50 consid. 2a, JdT 1981 I 269 ; TF 4A 260/2021 du 2 décembre 2021 consid. 5.1.2 ; TF 4A 537/2020 du 23 février 2021 consid. 3.3.2).

**8.1.2** Une question à distinguer du fardeau de l'allégation est celle du degré de précision avec lequel les allégués de faits ou les preuves doivent être présentés (charge de la motivation ; TF 5A\_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 4.3 ; CACI 27 novembre 2023/479 consid. 3.3.3).

Une allégation de fait n'a pas besoin de contenir tous les détails ; il suffit que les parties allèguent, de manière générale et conforme aux usages de la vie, les faits qui relèvent des normes matérielles déterminantes, dans leurs traits ou leurs contours essentiels (ATF 136 III 322 consid. 3.4.2 ; TF 5A\_822/2022 précité consid. 4.3). En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse, et ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 67 consid. 2.1 ; TF 4D\_47/2022 du 17 novembre 2022 consid. 4.1 ; TF 4A\_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 5.2.1.1). Ce n'est qu'en cas de contestation de la partie adverse que la partie mise en cause supporte un fardeau de motivation supplémentaire. Dans ce cas, cette dernière est contrainte d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon qu'il soit possible d'en administrer la preuve ou que la preuve du contraire puisse être apportée (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 ; ATF 127 III 365 consid. 2b ; TF 5A\_822/2022 précité consid. 4.4 ; CACI 27 novembre 2023/479 consid. 3.3.3).

**8.1.3** Les faits implicites n'ont pas à être allégués explicitement. Un fait implicite est, par définition, un fait qui est contenu, sans aucun doute dans un autre allégué de fait expressément invoqué (TF 4A\_532/2020 du 26 novembre 2020 consid. 5.2.4 ; TF 4A\_11/2018 précité consid. 5.3.2 ; TF 4A\_404/2016 du 7 décembre 2016 consid. 2.2 et les réf. citées). Sont, par exemple, des faits implicites : l'envoi et la réception d'une facture. Le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve d'un fait implicite n'incombent à la partie demanderesse que lorsque sa partie adverse l'a contesté (ATF 144 III 519 consid. 5.3 ; TF 4A\_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.2.1).

**8.1.4** Dans un arrêt du 27 novembre 2014 (TF 4A\_195/2014 et 4A\_197/2014 consid. 7.2, non publié à l'ATF 140 III 602), la question de savoir si des faits prouvés non allégués pourraient être pris en compte a été laissée ouverte par le Tribunal fédéral. La Haute Cour relevait notamment que, selon une partie de la doctrine, la prise en considération de tels faits semblait admissible sous certaines conditions, soit lorsque les faits prouvés non allégués s'inscrivaient dans le cadre de ce qui avait été allégué ou lorsque la conséquence juridique ainsi démontrée était couverte par les prétentions invoquées.

Toutefois, dans un arrêt du 22 décembre 2022 (TF 4A\_292/2022 consid. 7.2.4), le Tribunal fédéral a considéré qu'en cas d'allégations insuffisantes, il est inutile d'objecter que, selon certains auteurs, le tribunal peut tenir compte de faits non allégués, mais prouvés par la procédure probatoire, si ces faits se situent dans le cadre de ce qui a été allégué ; en effet, en cas d'allégations insuffisantes, ce cadre n'est précisément pas suffisamment défini. Selon la Haute Cour, la prise en compte de faits non allégués ne peut pas avoir pour but de réparer unilatéralement les négligences procédurales d'une partie au détriment de l'autre, le Tribunal fédéral ayant d'ailleurs renvoyé à ses arrêts des 11 mai 2021 (TF 4A\_601/2020 du 11 mai 2021 consid. 4.4) et 27 novembre 2014 (TF 4A\_195/2014 et 4A\_197/2014 précité consid. 7.2) sur la problématique des faits non allégués résultant de l'administration des preuves, parfois qualifiés de « *faits exorbitants* ».

**8.2** Aux termes de l'art. 158 al. 1 de la norme SIA 118, l'entrepreneur ouvre la procédure de réception en avisant la direction des travaux qu'il a achevé l'ouvrage ou une partie formant un tout (cf. art. 157 al. 1 de la norme SIA 118). L'avis peut être oral ou écrit. Toutefois, le maître qui utilise de son propre chef l'ouvrage achevé (par ex. pour en poursuivre la construction) est censé avoir reçu à ce moment l'avis d'achèvement. L'al. 2 ajoute que la direction des travaux procède avec l'entrepreneur à la vérification de l'ouvrage (ou de la partie de l'ouvrage) dans le délai d'un mois à compter de la réception de l'avis d'achèvement. L'entrepreneur prend part à la vérification et donne les informations

demandées. La direction des travaux peut ordonner des essais de charge et autres contrôles conformément à l'art. 139 al. 1 et 2 de la norme SIA 118. L'al. 3 prévoit qu'en règle générale, le résultat de la vérification est consigné dans un procès-verbal que la direction des travaux et l'entrepreneur reconnaissent par leur signature. Ce procès-verbal précise le moment auquel la vérification est terminée.

Selon l'art. 159 de la norme SIA 118, lorsque la vérification commune (cf. art. 158 al. 2 de la norme SIA 118) ne révèle aucun défaut (cf. art. 166 de la norme SIA 118), l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est considéré comme reçu à la fin de la vérification. Quant à l'art. 160 de la norme SIA 118, il stipule que, lorsque la vérification commune révèle des défauts qui paraissent mineurs par rapport à l'ensemble, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est également considéré comme reçu à la fin de la vérification commune ; l'entrepreneur est toutefois tenu d'éliminer les défauts constatés (cf. art. 169 de la norme SIA 118) dans un délai convenable fixé par le maître.

Aux termes de l'art. 163 al. 1 de la norme SIA 118, lorsque, au moment de la vérification commune (cf. art. 158 al. 2 de la norme SIA 118), la direction des travaux constate l'existence d'un défaut mais renonce expressément ou tacitement à l'invoquer, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est considéré comme accepté avec le défaut connu. Ce défaut n'empêche en aucun cas la réception de l'ouvrage à la fin de la vérification ; l'entrepreneur est libéré de sa responsabilité pour ce défaut dans la mesure où la direction des travaux en a eu connaissance. L'al. 2 précise que la direction des travaux est présumée avoir tacitement renoncé à invoquer les défauts connus qui ne sont pas mentionnés dans un procès-verbal de vérification (cf. art. 158 al. 3 de la norme SIA 118) ; la même présomption vaut pour les défauts qui étaient manifestes lors de la vérification commune mais que la direction des travaux n'a pas invoqués. Dans ce second cas, la présomption est irréfragable.

Selon l'art. 164 al. 1 de la norme SIA 118, si la vérification commune n'a pas lieu dans le délai d'un mois à partir de l'avis

d'achèvement (cf. art. 158 al. 1 de de la norme SIA 118) parce qu'aucune des parties ne l'a demandée ou que le maître ne s'est pas présenté, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est tout de même considéré comme reçu à l'expiration de ce délai. L'al. 2 précise que l'ouvrage n'est en revanche pas considéré comme reçu si la vérification commune ne peut avoir lieu parce que l'entrepreneur néglige d'y participer.

## **9.**

### **9.1**

**9.1.1** En l'occurrence, l'appelante expose en particulier que, dans leurs procédures, les deux parties auraient allégué que l'appartement avait été livré dans le délai convenu au 13 novembre 2012 et que L. \_\_\_\_\_ avait pris possession de celui-ci à cette date (allégués 14, 86 et 124). Ces allégations n'ont cependant aucun lien direct avec une séance de vérification survenue le 3 décembre 2012, soit postérieurement à la réception de l'ouvrage.

**9.1.2** De surcroît, l'appelante invoque avoir allégué que l'avis des défauts n'avait pas été donné en temps utile par l'intimé et se réfère sur ce point à ses allégués n<sup>os</sup> 123, 128 et 139 de sa réponse du 3 octobre 2014.

L'allégué n<sup>o</sup> 123 mentionne que « *pour le surplus, il n'y a pas eu d'avis des défauts donné en temps utile* ». Celui-ci a été intégré à la fin d'un chapitre intitulé « *des prétendus manquements imputables à [H. \_\_\_\_\_]* », dans lequel il est fait référence aux différents défauts annoncés par la direction des travaux dans la liste du 24 août 2013. Ces différents défauts sont successivement discutés par l'appelante aux allégués n<sup>os</sup> 87 à 124 qui exposent notamment les suites qu'elle y aurait données. Ainsi, lorsque l'appelante indique, à son allégué n<sup>o</sup> 123, qu'il n'y aurait pas eu, pour le surplus, d'avis des défauts donné en temps utile, celle-ci allègue en réalité que les seuls défauts ayant été annoncés dans le délai de dénonciation étaient ceux listés en date du 24 août 2013, à défaut de tout autre. Il n'est en revanche pas fait référence à un avis des

défauts qui aurait été fourni de manière générale et tardivement par L.\_\_\_\_\_. De même, on ne perçoit pas quel serait le lien entre l'allégué n° 123 et une éventuelle réception de l'ouvrage le 3 décembre 2012, respectivement avec le fait que des défauts se seraient déjà manifestés à cette date (ou auparavant) et avec le fait que ces derniers n'auraient pas été annoncés à l'appelante lors de la vérification commune. Le même raisonnement est applicable pour l'allégué n° 139, lequel indique que « [L.\_\_\_\_\_] n'a procédé à aucun avis des défauts autre que sa liste du 24 août 2013 ».

Quant à l'allégué n° 128, il mentionne que « [H.\_\_\_\_\_] a en revanche dit à la compagne [de L.\_\_\_\_\_] qu'elle procéderait à la vérification auprès des entreprises intervenues ». Cet allégué concerne cependant uniquement des dégâts causés au véhicule de L.\_\_\_\_\_. Or, aucun rapport clair n'existe entre ces dégâts, leur annonce et une éventuelle réception des travaux intervenue le 3 décembre 2012.

Force est de constater qu'au regard des allégués invoqués, il n'existe aucun lien entre ceux-ci et une séance de réception de l'ouvrage du 3 décembre 2012. On ne saurait dès lors soutenir que l'existence de cette séance se situerait encore dans le cadre de ce qui avait été allégué par les parties, respectivement se rattacherait aux faits allégués par celles-ci. On ne perçoit également pas qu'elle correspondrait à un fait explicite, soit un fait contenu, sans aucun doute, dans un autre allégué de fait expressément invoqué.

Partant, c'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que la séance du 3 décembre 2012 était un fait qui n'avait pas été allégué, ni explicitement ni implicitement, dans les écritures des parties.

## **9.2**

**9.2.1** L'appelante fait encore valoir qu'il ressortirait du rapport d'expertise du 20 décembre 2016 que « le 13 novembre 2012, la vente à terme a finalement été conclue ; le 3 décembre 2012, une réception des

*travaux a eu lieu, un procès-verbal de réception a été établi par [H. \_\_\_\_\_] diverses finitions étaient à faire* » (cf. p. 4). Il serait dès lors pour l'appelante choquant de ne pas retenir les faits mentionnés dans ce rapport et, par conséquent, de ne pas appliquer les règles utiles en la matière, à savoir les normes SIA 118 concernant la vérification commune notamment.

Il reste ainsi à déterminer si les juges de première instance pouvaient prendre en considération cette séance dans la mesure où il s'agirait d'un fait qui, bien que n'ayant pas été valablement allégué, résulterait de l'administration des preuves.

**9.2.2** Dans ce cadre, l'appelante évoque l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 février 2016 (TF 4A\_566/2015).

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral expose qu'en droit de procédure civile vaudois, le juge ne peut fonder son jugement que sur les faits allégués par les parties et qui ont été soit admis par elles, soit établis au cours de l'instruction (art. 4 al. 1 CPC-VD). Le juge peut toutefois tenir compte de faits notoires, de faits patents, implicitement admis par les parties et non allégués par une inadvertance, de même que des faits révélés par une expertise écrite (art. 4 al. 2 CPC-VD) (TF 4A\_566/2015 précité consid. 4.2.1). De surcroît, le Tribunal fédéral relève, quant à la prise en considération de faits (non allégués) résultant de l'administration des preuves, qu'il n'était pas arbitraire d'en tenir compte, car il serait particulièrement formaliste de rejeter la demande pour défaut de motivation (*i.e.* pour défaut d'allégation) sans avoir au préalable invité la partie à préciser ses allégués ; le droit cantonal ne devait pas entraver d'une manière excessive l'application du droit fédéral (TF 4A\_566/2015 précité consid. 4.2.2 et la réf. citée relative au droit de procédure civile valaisan).

D'emblée, il convient de relever que cet arrêt a été rendu en vertu de l'ancien CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) et

non pas sur la base du CPC fédéral, applicable en l'occurrence. Or, si l'ancienne législation cantonale prévoyait expressément que les faits révélés par une expertise écrite pouvaient être pris en compte (art. 4 al. 2 aCPC/VD), ce n'est toutefois pas le cas du CPC fédéral. D'autre part, la jurisprudence du Tribunal fédéral relative aux anciens droits cantonaux de procédure civile offrait en sus la possibilité au juge de tenir compte des faits non allégués. Cela n'est toutefois actuellement plus le cas conformément à la jurisprudence récente du Tribunal fédéral susmentionnée (cf. consid. 8.1.4 *supra* et le TF 4A\_292/2022 précité consid. 7.2.4).

On ajoutera encore que, toujours dans l'arrêt du 8 février 2016 (TF 4A\_566/2015), il s'agissait de déterminer le montant de l'indemnité à laquelle pouvait prétendre un entrepreneur sur la base de l'art. 377 CO. En substance, le demandeur avait allégué des faits et offert des preuves, notamment la mise en œuvre d'une expertise, en se fondant sur la méthode de calcul dite positive, alors que le défendeur avait allégué des faits et offert des preuves sur la base de la méthode de calcul dite par déduction. L'expert avait choisi de calculer la prétention de l'entrepreneur en utilisant la méthode de la déduction et la cour cantonale s'était ralliée à cette méthode de calcul et à son résultat. On constate ainsi que, dans cet arrêt, l'autorité cantonale avait choisi d'arrêter l'indemnité sur la base de la deuxième méthode en se fondant à la fois sur le résultat de l'expertise ainsi que sur les allégations du défendeur. La situation est dès lors très éloignée de celle du cas d'espèce.

Partant, il n'y a pas lieu d'appliquer les principes ressortant de l'arrêt du 8 février 2016 (TF 4A\_566/2015) de la Haute Cour.

**9.2.3** L'appelante se prévaut également de l'opinion émise en juillet 2016 par l'auteure Françoise Bastons Bulletti (cf. Note F. Bastons Bulletti, in CPC Online Newsletter du 14 juillet 2016) en lien avec un arrêt du Tribunal fédéral du 6 juin 2016 (TF 4A\_456/2015). Cette auteure considérait qu'il convenait de se montrer souple et d'admettre la prise en considération des faits exorbitants, lorsqu'ils se situaient encore dans le

cadre de ce qui avait été allégué, soit lorsqu'ils se rattachaient aux faits allégués par l'une ou l'autre des parties. Or, tel qu'exposé ci-dessus (cf. consid. 8.1.4 *supra*), le Tribunal fédéral a depuis lors expressément retenu qu'en cas d'allégations insuffisantes, il est inutile d'objecter que, selon certains auteurs, le tribunal peut tenir compte de faits non allégués, mais prouvés par la procédure probatoire, si ces faits se situent dans le cadre de ce qui a été allégué ; en effet, en cas d'allégations insuffisantes, ce cadre n'est précisément pas suffisamment défini (TF 4A\_292/2022 précité consid. 7.2.4). L'argument de l'appelante tombe dès lors à faux.

**9.2.4** Par ailleurs, si l'expert évoque, dans son rapport, la tenue d'une séance et d'une réception commune dans sa chronologie du litige, les allégués sur lesquels il devait se déterminer n'ont aucun lien avec une vérification commune qui serait intervenue entre les parties le 3 décembre 2012. La mission de l'expert était de se déterminer sur les défauts allégués par L.\_\_\_\_\_, leurs éventuelles réparations, leurs causes et cas échéant les coûts de réfection. Elle n'avait en revanche pas pour but d'examiner le déroulement des faits, la procédure prévue par la norme SIA 118, les éventuels avis donnés par les parties ou les conséquences d'une prétendue réception commune de l'ouvrage.

**9.2.5** Finalement, dans la mesure où l'appelante entend fonder sur la base d'une vérification commune l'argument d'un avis des défauts tardif, on ne voit pas ce qui aurait empêché H.\_\_\_\_\_, dans le cadre des échanges d'écritures initiales, d'invoquer cet événement et d'offrir des preuves à ce sujet (singulièrement un procès-verbal de réception commune), de même que des éléments tendant à démontrer que les défauts invoqués en procédure se seraient déjà manifestés à cette époque, ce qui aurait d'ailleurs permis à L.\_\_\_\_\_ de se déterminer sur ces éléments et d'en apporter la contre-preuve.

**9.2.6** A la vue de ce qui précède, contrairement à ce qu'invoque l'appelante, il convient de se montrer strict s'agissant de l'application de la maxime des débats et du fait allégué d'une vérification commune intervenue le 3 décembre 2012. Il y a dès lors lieu de retenir qu'il

incombait à l'appelante – et non pas aux juges de première instance – de rassembler ces faits et de les alléguer expressément pour fonder ses prétentions, en produisant les moyens de preuve qui s'y rapportaient (art. 55 al. 1 CPC), au stade de l'échange d'écritures, et non pas uniquement dans ses plaidoiries écrites. Ceci est d'autant plus vrai que l'événement du 3 décembre 2012 est un point essentiel de l'argumentation juridique finalement défendue par l'appelante.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges n'ont pas pris en considération la séance du 3 décembre 2012. Le grief de constatation inexacte des faits soulevé par l'appelante doit dès lors être rejeté.

**9.3** Compte tenu de ce qui précède, il y a également lieu d'écarter le grief de violation du droit – soit des art. 163, 164, 166, 169, 171 et 178 de la norme SIA 118 et 8 CC – invoqué par l'appelante.

En effet, celle-ci fonde son raisonnement juridique sur la prémisse de l'existence d'une séance de réception des travaux, respectivement d'une vérification commune au sens de la norme SIA 118 ayant eu lieu le 3 décembre 2012, ainsi que d'un procès-verbal de réception mentionnant diverses finitions à effectuer. Elle considère que l'ouvrage devrait être considéré comme ayant été reçu et accepté au terme de cette vérification. Aussi, dès cette date, L. \_\_\_\_\_ n'aurait plus pu faire valoir les droits découlant de la garantie en raison des défauts et les avis notifiés subséquemment seraient donc tardifs et non valables.

Cependant, tel que cela a été établi ci-dessus (cf. consid. 9.2.1ss *supra*), l'argumentation de l'appelante s'appuie sur des faits n'ayant pas été valablement allégués. On ne saurait dès lors la suivre dans ses explications.

## **10.**

**10.1** A titre subsidiaire, H. \_\_\_\_\_ invoque d'autres arguments s'agissant des différents défauts qui lui sont reprochés. Dans ce cadre, elle

revient en particulier sur les murs extérieurs (cf. consid. 10.2 *infra*), les plafonds de la salle de bain (cf. consid. 10.3 *infra*), la réfection du mécanisme d'ouverture de la porte du garage (cf. consid. 10.4 *infra*), la réfection de la porte du jardin (cf. consid. 10.5 *infra*), les portes des armoires murales (cf. consid. 10.6 *infra*), les frais de chauffage supplémentaires (cf. consid. 10.7 *infra*) et les aménagements extérieurs (cf. consid. 10.8 *infra*).

### **La réfection des murs extérieurs**

#### **10.2**

**10.2.1** Les premiers juges ont retenu que, quand bien même aucun avis des défauts concernant les murs extérieurs n'avait été adressé par L. \_\_\_\_\_ à l'appelante avant la procédure judiciaire, la demande déposée le 19 juin 2014 constituait un avis des défauts qui avait été effectué en temps utile, à savoir dans le délai de deux ans depuis la remise des clés, avec toute la précision possible compte tenu des circonstances.

Pour sa part, l'appelante considère qu'on ne saurait retenir que la demande du 19 juin 2014 – en particulier les allégués n<sup>os</sup> 16, 23 et 41 – pourrait être qualifiée d'avis des défauts. L. \_\_\_\_\_ se serait, selon elle, limité à fournir des déclarations générales en procédure, sans aucune précision quant à la description du défaut.

#### **10.2.2**

**10.2.2.1** Selon l'art. 165 al. 1 de la norme SIA 118, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défauts, au sens de l'art. 166 de la norme SIA 118. L'al. 2 précise qu'il répond des défauts sans égard à leur cause (par ex. travail bâclé, utilisation de matériaux inadéquats, dérogation aux plans et prescriptions de la direction des travaux) et indépendamment d'une faute, les art. 166 al. 4 (faute du maître ou de la direction des travaux) et 171 al. 2 (dommages-intérêts dus par l'entrepreneur en cas de faute) de la norme SIA 118 demeurant réservés.

Aux termes de l'art. 166 al. 1 de la norme SIA 118, il n'y a défaut au sens de la présente norme que si l'ouvrage livré n'est pas

conforme à celui qui était prévu par le contrat (donc aussi bien les « défauts » que les « infractions au contrat » au sens de l'art. 368 CO).

Selon l'art. 169 al. 1 de la norme SIA 118, en cas de défaut de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts selon art. 171 de la norme SIA 118, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut (droit à la réfection ; cf. art. 160, 161 al. 1, 162, 174 al. 2 et 179 al. 2 de la norme SIA 118). Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, ce dernier a en substance le choix entre persister à exiger la réfection de l'ouvrage (art. 368 al. 2 CO ; voire de faire exécuter cette réfection par un tiers ou d'y procéder lui-même, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur), déduire de la rémunération due un montant correspondant à la moins-value de l'ouvrage (droit à une réduction du prix ; cf. art. 368 al. 2 CO) ou se départir du contrat (droit à la résolution du contrat ; cf. art. 368 al. 1 et 3 CO).

**10.2.2.2** La norme SIA 118 prévoit à son art. 172 que le délai de garantie, qui commence à courir à partir de la réception de l'ouvrage, est de deux ans. Pendant la durée de ce délai, le maître a le droit, en dérogation aux dispositions légales (art. 367 et 370 CO), de faire valoir en tout temps les défauts, de quelque nature qu'ils soient (art. 173 al. 1 de la norme SIA 118). Au-delà de ce délai de deux ans, le maître doit signaler les défauts cachés aussitôt après leur découverte (art. 179 al. 2 de la norme SIA ; TF 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.1 et les réf. citées).

Aux termes de l'art. 367 al. 1 CO, dans son avis, le maître est uniquement tenu de « signaler » les défauts à l'entrepreneur. Cette communication (« *Anzeigepflicht* ») n'est toutefois pas suffisante. Le maître doit également exprimer la volonté de ne pas reconnaître l'ouvrage comme conforme au contrat et de mettre en cause la responsabilité de l'entrepreneur (« *Rügepflicht* ») (ATF 107 II 172 consid. 1a ; TF 4A\_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 4.3.2 ; TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.2.1, PJA 2007 1317). Une certaine précision quant à la

description du défaut est de mise, une déclaration toute générale exprimant le mécontentement n'étant pas suffisante (TF 4A\_82/2008 du 29 avril 2009 consid. 6.1). L'entrepreneur doit comprendre sur quels points son ouvrage est contesté (TF 4A\_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.2 ; TF 4A\_643/2014 du 25 novembre 2015 consid. 3.2, in Praxis 2016 819 ; TF 4C.130/2006 précité consid. 4.2.1) et pouvoir saisir la nature du défaut, son emplacement sur l'ouvrage et son étendue (TF 4C.395/2001 du 28 mai 2002 consid. 2.1.1). Quand plusieurs défauts sont en cause, il est insuffisant de mentionner uniquement les défauts principaux (TF 4A\_53/2012 du 31 juillet 2012 consid. 6.2 et 6.4 ; TF 4A\_252/2010 du 25 novembre 2010 consid. 6 ; TF 4D\_25/2010 du 29 juin 2010 consid. 3). Le maître n'a toutefois pas à motiver plus longuement sa position ; en particulier, il n'a pas à préciser l'origine des défauts dénoncés, ni à spécifier quels droits il entend exercer (ATF 98 II 118 consid. 2 ; TF 4A\_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.2 ; TF 4A\_82/2008 du 29 avril 2009 consid. 6.1 ; TF 4C.76/1991 du 10 juillet 1991 consid. 1a, SJ 1992 p. 103) (sur le tout : TF 4A\_251/2018 précité consid. 3.1).

L'avis des défauts n'est soumis à aucune exigence de forme particulière. Il faut toutefois qu'il indique précisément quels sont les défauts découverts ; il doit par ailleurs exprimer l'idée que la prestation n'est pas conforme au contrat et que l'entrepreneur en est tenu pour responsable (ATF 107 II 172 consid. 1a). L'avis peut consister en la remise d'une expertise privée pour autant que le maître fasse ainsi comprendre qu'il considère l'ouvrage comme non conforme au contrat et tient l'entrepreneur pour responsable (TF 4C.149/1995 du 5 décembre 1995 consid. 7a, SJ 1996 p. 353) (sur le tout : 4A\_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 4.3.2). L'avis des défauts peut même intervenir de manière tacite, par exemple lorsque le maître exerce immédiatement l'un des droits de garantie résultant de l'art. 368 CO ou 169 al. 1 de la norme SIA 118 en se fondant sur un défaut précis de l'ouvrage (Chaix, Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, n. 26 ad art. 367 CO). La réglementation est la même sous la norme SIA 118 (Guignard, La garantie pour les défauts, Journée du droit de la construction 2013, p. 14)

(sur le tout : CREC 21 août 2023/169 consid. 3.2.4.2 ; cf. ég. CACI 19 août 2021/391 consid. 4.2.2 et CACI 19 mars 2019/150 consid. 11.2.3).

Déterminer le contenu des déclarations du maître quant aux défauts constatés et le moment où elles ont été émises est une question de fait. En revanche, savoir s'il a agi en temps utile et exprimé clairement quels éléments de l'ouvrage il jugeait défectueux, et s'il a ainsi sauvegardé ses droits à la garantie, est une question de droit (TF 4A\_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2).

### **10.2.3**

**10.2.3.1** En l'occurrence, il ressort de l'allégué n° 16 de la demande du 19 juin 2014 de L.\_\_\_\_\_ qu'« *en effet, l'appartement présentait des défauts majeurs, soit en particulier [...] d'importantes infiltrations d'eau [qui] provenaient des plafonds et endommageaient tant les murs intérieurs que les murs extérieurs dont elles provoquaient l'affaissement [...]* ». Quant à l'allégué n° 23, il mentionne que « *ces infiltrations d'eau, présentes depuis plusieurs mois, avaient provoqué une humidité dans le logement et causé en particulier des dégâts aux murs intérieurs et extérieurs de celui-ci* ». Enfin, selon l'allégué n° 42, « *des infiltrations d'eau se produisent par le plafond de l'appartement et attaquent les murs, les fenêtres et les stores de celui-ci* ». De surcroît, dans la motivation de sa demande, L.\_\_\_\_\_ relevait expressément que son appartement était entaché de défauts (p. 19), en particulier de problèmes d'humidité qui provoquaient des dégâts aux installations, soit les murs extérieurs et intérieurs (cf. p. 20), et concluait à cet égard à ce que l'appelante (ou, subsidiairement, un tiers) élimine lesdits défauts dans le délai d'un mois dès la reddition du jugement litigieux (cf. conclusion I ch. 4, p. 24 de la demande). C'est le lieu de rappeler que L.\_\_\_\_\_ plaidait tant la réfection des murs intérieurs que ceux extérieurs ; cela étant, les juges de première instance n'ont admis sa demande que concernant les murs extérieurs, ce point n'ayant pas été contesté par les parties.

Force est de constater, à l'instar des premiers juges, que les allégués précités sont suffisants pour constituer un avis des défauts

s'agissant des murs extérieurs. Ils expriment en effet l'idée que les murs livrés ne sont pas conformes au contrat et ne sauraient être acceptés, en mettant en cause un problème d'humidité. De même, l'appelante disposait des éléments nécessaires pour comprendre que son ouvrage était contesté sur ce point, respectivement pour pouvoir saisir la nature des défauts, leur emplacement et leur étendue. L'appelante a ainsi été avisée avec une précision suffisante compte tenu des circonstances de la situation. Il est au demeurant rappelé qu'un avis des défauts peut être communiqué de manière tacite, ce qui est le cas si le maître exerce immédiatement l'un des droits de garantie résultant de l'art. 169 al. 1 de la norme SIA 118 en se fondant sur un défaut précis de l'ouvrage (cf. consid. 10.2.2.2 *supra*). C'est ce qu'a en l'occurrence fait L. \_\_\_\_\_ par le dépôt de sa demande du 19 juin 2014 en requérant la réfection des murs extérieurs. Par conséquent, on doit retenir que le dépôt de ladite demande correspond à un avis des défauts s'agissant des murs extérieurs.

Du reste, L. \_\_\_\_\_ n'avait pas à alléguer expressément que cette demande devait être considérée comme un avis des défauts, contrairement à ce que fait valoir l'appelante. En effet, les premiers juges ont tout d'abord constaté, sur un plan purement factuel, que si aucun avis des défauts concernant les murs extérieurs n'avait été adressé avant la procédure de première instance, l'appelant avait toutefois, dans sa demande du 19 juin 2014, relevé lesdits défauts et qu'il en avait demandé la réparation à H. \_\_\_\_\_. Une absence d'allégation sur ces points ne saurait être reprochée à L. \_\_\_\_\_, dans la mesure où ces éléments factuels découlent directement de son acte du 19 juin 2014. C'est sur la base de ces faits valablement établis que les premiers juges ont ensuite considéré, en appliquant d'office le droit, que les déclarations du 19 juin 2014 de l'appelant remplissaient les conditions posées par l'art. 367 al. 1 CO et correspondaient à un avis des défauts adressé en temps utile, de sorte que les droits à la garantie de L. \_\_\_\_\_ étaient sauvegardés (cf. TF 4A\_231/2016 précité consid. 2.2).

**10.2.3.2** Il est vrai que, s'agissant des murs extérieurs, l'expert a constaté que plusieurs zones du revêtement en pierre naturelle des murs

extérieurs de la terrasse étaient affectées de défauts et que les problèmes d'humidité des murs extérieurs, provoquant le décollement et la chute des plaquettes en pierre naturelle recouvrant ces murs, étaient sans rapport aucun avec le problème d'infiltrations au plafond de l'appartement de L.\_\_\_\_\_ (cf. pp. 14 et 24 du rapport d'expertise du 20 décembre 2016). Cela étant, l'origine du problème d'humidité de ces murs et en particulier le fait que ce problème n'ait pas été causé par des infiltrations d'eau important finalement peu, contrairement à ce qu'expose l'appelante. En effet, la jurisprudence reconnaît que le maître d'ouvrage n'a pas à préciser l'origine des défauts dénoncés pour que son avis des défauts soit considéré comme valable (cf. consid.10.2.2 *supra*). On ne saurait dès lors retenir que l'avis des défauts de L.\_\_\_\_\_ serait invalide au vu du fait que celui-ci aurait supputé que les défauts affectant les murs provenaient des infiltrations d'eau présentes au plafond.

**10.2.3.3** Il découle de ce qui précède qu'un avis des défauts relatif aux murs extérieurs valable a été adressé par L.\_\_\_\_\_ à l'appelante, en temps utile.

**10.2.4** L'appelante fait encore valoir, toujours en lien avec les murs extérieurs, que ceux-ci se situeraient dans les parties communes de la PPE, de sorte que L.\_\_\_\_\_ n'aurait pas la qualité pour en demander seul la remise en état.

A cet égard, L.\_\_\_\_\_ considère que l'appelante n'aurait pas suffisamment étayé son grief et aurait ainsi violé son devoir de motivation. Tel n'est toutefois pas le cas, celle-ci ayant développé à satisfaction son argumentation sur cette question. Son grief est aussi parfaitement recevable.

Plus important, au regard des développements exposés ci-dessus (cf. consid. 4 et 5 *supra*), il y a lieu de confirmer la position des juges de première instance, lesquels ont retenu à juste titre que les murs extérieurs concernaient certes des parties communes, mais que L.\_\_\_\_\_ pouvait en demander la réfection sans l'accord de la communauté des

propriétaires d'étages. En effet, bien que le défaut des murs extérieurs affecte à la fois une partie commune et la part d'étage de L.\_\_\_\_\_, la réparation requise sert en l'espèce à supprimer un vice déployant principalement - voire exclusivement - ses effets sur sa part d'étage, les travaux de remplacement du revêtement en pierre naturelle devant intervenir sur la terrasse de L.\_\_\_\_\_. Les photos de l'expertise complémentaire du 17 décembre 2019 permettent d'ailleurs de le confirmer.

Le grief de l'appelante doit ainsi être écarté.

**10.2.5** Il résulte des constatations qui précèdent que L.\_\_\_\_\_ a valablement avisé H.\_\_\_\_\_ des défauts affectant les murs extérieurs et pouvait légitimement en demander seul la réfection. C'est dès lors à raison que les premiers juges ont ordonné à l'appelante de procéder aux réparations nécessaires sur lesdits murs.

### **La réfection des plafonds de la salle de bain**

#### **10.3**

**10.3.1** L'appelante relève ensuite que les dégâts des plafonds de la salle de bain ne constitueraient pas des défauts qui pourraient lui être reprochés. Il ressortirait en effet de la décision entreprise que, selon l'expert, lequel se serait basé sur les déclarations de L.\_\_\_\_\_, « *ce serait des interventions effectuées, on ignore lesquelles et à quel moment elles sont intervenues, que le plafond de la salle de bain B12-06 aurait été endommagé* ». Selon l'appelante, dans la mesure où on ignorait l'identité de l'auteur des dégâts constatés aux faux-plafonds, on ne saurait lui imputer la réparation de ceux-ci.

**10.3.2** Si l'appelante se réfère à un passage précis du rapport d'expertise du 20 décembre 2016, il convient toutefois de le remettre dans son contexte. En effet, il ressort de ce rapport - qui est largement repris dans le jugement entrepris (cf. not. p. 33) - que des interventions sur les climatiseurs, lesquels étaient situés dans les faux-plafonds de la salle de bain et de la chambre, avaient été effectuées avant le 27 mars

2013 (cf. pp. 10 et 15). En particulier, l'expert a exposé qu'il semblerait « *selon L. \_\_\_\_\_, que c'est lors des interventions que le plafond de la salle de bain B12-06 a été endommagé et n'a pas jamais [sic] été réparé à ce jour. Il ne s'agit en l'occurrence pas d'un défaut mais de dégâts consécutifs au contrôle des climatiseurs, on ne peut parler d'affaissement du plafond.* » (cf. p. 15). Il a ajouté que « *les trappes d'accès [aux climatiseurs] sont mal exécutées, elles ont été endommagées lors des diverses interventions sur les climatiseurs, elles ferment mal et compte tenu du poids n'ont pas un système de verrouillage adéquat ; en position fermée le portillon n'est pas affleuré correctement au plafond en plâtre peint* » (cf. p. 10). L'expert est dès lors arrivé à la conclusion que le plafond de la salle de bain devait être réparé (cf. p. 15), en particulier que la fermeture des trappes était à améliorer (cf. p. 40). Il est relevé à cet égard que la constatation objective de l'expert selon laquelle les réparations utiles du plafond n'avaient jamais été effectuées ne saurait être remise en cause par le témoignage d'T. \_\_\_\_\_, selon lequel il aurait été remédié à tous les défauts listés par ses soins, contrairement à ce que tente de faire valoir l'appelante.

Il est ainsi exact que les trappes d'accès des climatiseurs situés dans le faux-plafond de la salle de bain ont pu être endommagées lors des interventions sur les climatiseurs survenues avant le 27 mars 2013. Cela étant, le défaut principal affectant lesdites trappes est intrinsèquement lié à la manière dont celles-ci ont été initialement conçues et installées, ce qui relève de la responsabilité de l'appelante. Leurs portillons sont en effet trop lourds, ce qui pose un problème à la fois de verrouillage et d'affleurement avec le plafond de la salle de bain, ces défauts ne pouvant manifestement pas être imputés aux interventions subséquentes sur les climatiseurs ou à d'autres événements. A toutes fins utiles, on rappellera que, selon l'art. 165 al. 2 de la norme SIA 118, l'entrepreneur répond des défauts sans égard à leur cause (par ex. travail bâclé, utilisation de matériaux inadéquats, dérogation aux plans et prescriptions de la direction des travaux) et indépendamment d'une faute.

Par ailleurs, ensuite des interventions effectuées jusqu'au 27 mars 2013, la direction des travaux a admis les défauts affectant les plafonds de la salle de bain. En effet, dans la liste des finitions établie le 24 août 2013, il était prévu que la réfection du plafond de la salle de douche et la peinture devaient être réalisées durant les semaines 35 et 36. Partant, il était justifié pour les premiers juges de considérer que l'appelante avait accepté de réparer ce défaut, mais ne s'était pas exécutée.

**10.3.3** Par conséquent, il convient de confirmer l'ordre donné à H. \_\_\_\_\_ de procéder à la remise en état des plafonds de la salle de bain.

**La réfection du mécanisme d'ouverture de la porte du garage**

**10.4** Les premiers juges ont estimé que la porte du garage n'avait jamais été correctement installée, l'expert ayant constaté qu'elle n'était pas conforme à la norme SIA 343 ainsi qu'aux recommandations du BPA (bureau de prévention des accidents) et de la CFSC (Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail ; cf. p. 27 du rapport d'expertise du 20 décembre 2016). Ils ont par ailleurs considéré que L. \_\_\_\_\_ avait valablement signalé le défaut dans le délai de deux ans, soit dans son courrier du 28 janvier 2014, et ont dès lors astreint l'appelante de procéder à la réparation de cette porte.

L'appelante tente tout d'abord en vain d'opposer à l'appréciation des premiers juges le fait qu'une vérification commune aurait eu lieu le 3 décembre 2012 et, partant, de se prévaloir de la tardivité de l'avis des défauts du 28 janvier 2014 de l'appelant. Il est renvoyé sur ce point aux explications largement développées ci-dessus (cf. consid. 7, 8 et 9 *supra*), selon lesquelles les faits à la base de ce raisonnement n'ont pas été valablement allégués et ne peuvent dès lors pas être pris en compte. Son grief doit partant être rejeté.

Par ailleurs, l'appelante ne peut se prévaloir du fait que L.\_\_\_\_\_ aurait prétendument effectué tardivement l'avis des défauts, puisque ce ne serait qu'après la reddition du rapport d'expertise du 20 décembre 2016 qu'il aurait fait valoir que la porte du garage n'était pas munie d'un dispositif d'arrêt. En effet, on rappelle que le maître de l'ouvrage n'a pas à déterminer l'origine du défaut et n'a pas à l'expliquer ; il doit uniquement le signaler à l'entrepreneur et ce dernier doit être en mesure de le comprendre et d'identifier que ledit défaut n'est pas considéré comme conforme au contrat (cf. consid. 10.2.2.2 *supra*). Or, c'est précisément ce qu'a fait L.\_\_\_\_\_ qui a mentionné, dans son courrier du 28 janvier 2014, un « *dysfonctionnement de la porte du garage* » et en a requis la réfection. Le simple fait qu'au cours de la procédure de première instance, l'appelant ait précisé la nature de la réparation qu'il estimait nécessaire, soit l'installation d'un système d'arrêt, n'exerce aucune influence sur la validité de l'avis des défauts du 28 janvier 2014.

Aussi, il y a lieu de confirmer l'ordre donné à H.\_\_\_\_\_ de procéder à la réparation du mécanisme d'ouverture de la porte du garage.

### **La réfection de la porte du jardin**

**10.5** L'appelante estime que ce défaut aurait existé lors de la vérification commune du 3 décembre 2012, de sorte L.\_\_\_\_\_ aurait dû signaler son existence lors de cette séance. Comme retenu ci-dessus (cf. consid. 7, 8, 9 et 10.4 *supra*), cette argumentation ne s'appuie sur aucun allégué valablement formulé, de telle sorte qu'elle ne saurait être prise en considération. Il y a ainsi lieu de confirmer l'ordre donné à H.\_\_\_\_\_ de réparer la porte du jardin.

### **La réfection des portes des armoires murales**

#### **10.6**

**10.6.1** Les premiers juges ont estimé qu'il était établi que les portes des armoires coulissantes étaient défectueuses et que L.\_\_\_\_\_ avait signalé ce défaut dans le délai de deux ans. Ainsi, tel que suggéré par

l'expert, ils ont ordonné à l'appelante de procéder à la réfection des portes des armoires murales de la chambre à coucher et d'équiper l'appartement d'un dispositif assurant un renouvellement d'air constant.

Le jugement entrepris (cf. p. 32) expose singulièrement que, selon l'expert, les portes coulissantes des armoires du dressing coulissaient mal et étaient fortement voilées entre les rails de guidage supérieurs et inférieurs. D'après lui, l'option de rainurer pour un effet d'esthétique les portes des deux côtés avait d'une part affaibli le panneau et d'autre part l'avait rendu beaucoup plus sensible aux variations du taux d'humidité dans l'appartement (cf. p. 26 du rapport d'expertise du 20 décembre 2016). L'expert a noté que le problème n'était pas résolu, la solution préconisée et testée par le menuisier ne fonctionnant pas, et qu'il fallait envisager le remplacement des portes en modifiant le concept de fabrication, non sans toutefois contrôler et régler préalablement le problème général d'humidité dans l'appartement. Il a donc relevé que ces portes coulissantes n'étaient défectueuses qu'en raison d'une conception qui semblait inadaptée aux problèmes d'humidité dans l'appartement qui était extrêmement hermétique et qui n'était pas équipé d'un dispositif assurant un renouvellement d'air constant (cf. pp. 26, 39 et 45 *ibidem*). Selon l'expert, la capacité de rangement dans le dressing n'avait jamais été diminuée et aucune trace de moisissure n'avait été détectée dans les armoires, si bien qu'il était difficile dans ces conditions d'apprécier objectivement une moins-value (cf. p. 41 *ibidem*).

**10.6.2** Dans son acte d'appel, H.\_\_\_\_\_ a retranscrit, sans modification, les explications de l'expert reprises dans le jugement attaqué et s'est contentée d'indiquer qu'« *en réalité, les portes de l'armoire murale ne sont pas défectueuses* », sans autre indication. Il incombe toutefois à l'appelante de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit notamment pas de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des

passages de la décision qu'elle attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (cf. parmi d'autres : ATF 147 III 176 consid. 4.2 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Force est de constater que le grief de l'appelante est irrecevable, celle-ci s'étant limitée à affirmer péremptoirement qu'il n'existerait pas de défaut, sans expliquer les raisons pour lesquelles l'appréciation des premiers juges, sur la base du passage de l'expertise précité, serait erronée.

Par surabondance, on ne perçoit pas comment il serait soutenable de prétendre que le dispositif ne serait pas affecté d'un défaut compte tenu des explications de l'expert. Des portes coulissant normalement et permettant de fermer effectivement l'armoire sont essentielles pour un tel meuble, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le fait que la capacité de rangement n'ait pas été altérée n'y change rien.

**10.6.3** On ne peut donc que confirmer le jugement attaqué et l'ordre donné à l'appelante de procéder à la réfection des portes des armoires murales.

### **Les frais de chauffage**

#### **10.7**

**10.7.1** Les juges de première instance ont retenu que le système de chauffage au mazout (provisoire) installé par l'appelante constituait un défaut dans la mesure où il ne correspondait pas à ce qui était prévu dans le contrat et que ledit défaut avait été annoncé en temps utile, soit le 28 janvier 2014, par L.\_\_\_\_\_. Si celui-ci ne pouvait pas demander seul la réfection de ce défaut (cf. consid. 3, 4 et 5 *supra*), il devait toutefois se voir rembourser par l'appelante les frais de chauffage supplémentaires engendrés par le système de chauffage à mazout, estimés à 1'500 fr. par mois, ceci sur une période de 110 mois (du 13 novembre 2012 au 25 janvier 2022), soit un total de 165'000 fr. (110 x 1'500 fr.), avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 février 2014.

**10.7.2** Outre que l'appelante fait valoir que l'avis des défauts du 28 janvier 2014 serait tardif eu égard à la séance de vérification du 3

décembre 2012 et que ce grief doit être rejeté (pour les motifs discutés aux consid. 7, 8, 9, 10.4 et 10.5 *supra*), l'intéressée argue également qu'il n'y aurait en réalité pas de défaut s'agissant du système de chauffage ; en effet, d'après l'expert, le chauffage installé respecterait les standards minergie, tel que convenu par les parties, et il ne s'agirait pas d'un défaut au regard du statut provisoire de cette situation. L'appelante considère par ailleurs que les juges de première instance n'auraient pas exposé les raisons pour lesquelles ils se seraient éloignés des considérations de l'expert sur ce point.

L'appelante se prévaut encore du rapport d'expertise du 20 décembre 2016, dont il ressort que « *le descriptif des finitions de l'ouvrage et de l'appartement de [L.\_\_\_\_\_] en particulier stipule « calculation thermique se rapprochant des standards minergie » ; un label Minergie n'a pas été demandé pour l'ouvrage et le type de la production d'énergie est laissé au choix du promoteur-constructeur* » (cf. p. 13). Celle-ci prétend qu'elle aurait ainsi été libre de choisir le type de la production d'énergie.

Finalement, d'après l'appelante, l'impossibilité d'installer le chauffage par PAC ne pourrait lui être reprochée, eu égard aux nombreuses oppositions déposées à l'encontre du projet U.\_\_\_\_\_ A ; aucune faute ne lui serait ainsi imputable.

**10.7.3** Il est rappelé au préalable que le projet d'ensemble de la résidence U.\_\_\_\_\_ comprenait deux immeubles, A - dans lequel le système de PAC devait être installé - et B - où se situe l'appartement de L.\_\_\_\_\_. A la date du jugement entrepris, seul l'immeuble B avait pu être érigé, la construction de l'immeuble A étant administrativement bloquée. La construction de la résidence U.\_\_\_\_\_ A a en effet notamment fait l'objet d'une procédure de droit des constructions qui a abouti à la reddition d'un arrêt le 5 juillet 2018 (TF 1C\_487/2017) par le Tribunal fédéral (cf. p. 25 du jugement litigieux). Il en ressortait en substance que, le 5 décembre 2011, un permis de construire avait été délivré à H.\_\_\_\_\_, que ce permis de construire était devenu exécutoire

le 12 août 2013, que, par courrier du 22 juillet 2015, la Municipalité de [...] avait prolongé la durée de validité de l'autorisation de construire jusqu'au 12 août 2016 et que, par décision du 5 octobre 2016, cette municipalité avait retiré le permis de construire délivré au motif que les documents remis ne permettaient pas de démontrer une volonté sérieuse de H.\_\_\_\_\_ de débiter les travaux à court terme. Dans son arrêt, le Tribunal fédéral a confirmé que le permis de construire du 5 décembre 2011 était périmé et que les seuls travaux effectués durant la validité du permis de construire ne sauraient être considérés comme un commencement effectif des travaux. Par ailleurs, la Haute Cour a retenu que H.\_\_\_\_\_ n'avait pas prouvé qu'elle possédait, au moment déterminant de la péremption du permis de construire (soit le 12 août 2016), la volonté sérieuse de commencer sans tarder l'exécution de la construction, de sorte que la construction ne pouvait être considérée comme ayant été commencée au sens de l'art. 118 LATC (loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ; BLV 700.11).

**10.7.4** Le rapport d'expertise du 20 décembre 2016 indique que le descriptif des finitions de l'ouvrage et de l'appartement de L.\_\_\_\_\_ stipulait « *calculations thermiques se rapprochant des standards minergie* » (cf. p. 13). En sus, l'expert a précisé que « [H.\_\_\_\_\_] a effectivement confirmé que le projet comportait une production de chaleur à l'aide de pompes à chaleur avec sondes géothermiques » (cf. p. 13 *ibidem*). Force est ainsi de constater que l'appelante a elle-même reconnu que l'installation provisoire d'un chauffage à mazout ne correspond pas à ce qui avait été convenu, cela même si à l'origine elle était libre de choisir le type de la production d'énergie à mettre en place. Ce constat ne s'en voit pas modifié par le fait pour l'expert d'avoir retenu que la performance thermique du bâtiment était meilleure qu'exigée par la norme SIA 380/1 : 2001 de l'époque et pouvait donc être considérée comme une « *calculations thermiques se rapprochant des standards Minergie* » en vigueur en 2004 (cf. p. 4 du rapport d'expertise complémentaire du 25 janvier 2021). De même, l'expert a également relevé que les frais de « *combustible* » chauffage seraient inférieurs d'un facteur de l'ordre de

trois si la PAC et les capteurs solaires avaient été installés (cf. p. 4 *ibidem*). Cette constatation démontre clairement qu'il aurait été plus avantageux pour L.\_\_\_\_\_ de bénéficier du système de chauffage prévu par le contrat, en lieu et place du système de mazout, même si celui-ci se rapproche des standards Minergie. De surcroît, le terme même de « provisoire », amplement repris par l'expert, laisse entendre que l'installation est différente de celle prévue à l'origine dans le contrat. Par conséquent, il ne fait aucun doute que l'installation d'un système provisoire au mazout constitue une divergence par rapport à une qualité promise (voire à une qualité sur laquelle, de bonne foi, le maître de l'ouvrage pouvait compter). Aussi, les premiers juges pouvaient à juste titre retenir que le chauffage existant posé par H.\_\_\_\_\_ ne correspondait pas à ce qui était prévu dans le contrat initial.

Cela étant, il est vrai que, pour l'expert, l'installation momentanée d'un chauffage à mazout ne pouvait être considérée comme un défaut s'agissant d'une situation provisoire. A cet égard, les juges de première instance ont expressément considéré que « *le chauffage n'a toujours pas été changé. [H.\_\_\_\_\_] et l'expert expliquent que cette situation est provisoire, parce qu'elle dépend de la construction de l'immeuble voisin, qui a été retardée par diverses procédures. On relèvera toutefois que le contrat ne prévoyait pas l'installation provisoire d'un autre type de chauffage et que cela fait maintenant plus de neuf ans que [L.\_\_\_\_\_] a pris possession de son appartement. On ne saurait considérer un délai si long comme étant provisoire. Cela va d'ailleurs dans le sens de ce qu'a retenu le Tribunal fédéral dans son arrêt du 5 juillet 2018 [cf. consid. 10.7.3 supra], lorsqu'il a noté que [H.\_\_\_\_\_] n'avait pas démontré avoir la volonté sérieuse de commencer sans tarder l'exécution de la construction du bâtiment U.\_\_\_\_\_ A* » (cf. p. 64 du jugement). Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, les premiers juges ont parfaitement exposé les raisons pour lesquelles ils ne suivaient pas l'avis de l'expert sur cette question. Plus important, leur appréciation sur ce point est convaincante et ne prête pas le flanc à la critique.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu qu'il s'agissait d'un défaut. Partant, le grief de l'appelante doit être rejeté et le jugement entrepris, en tant qu'il lui fait supporter le remboursement des frais de chauffage supplémentaires engendrés par le chauffage au mazout, doit être confirmé.

### **Les frais des aménagements extérieurs**

#### **10.8**

**10.8.1** Les premiers juges ont retenu que l'appelante devait verser à L.\_\_\_\_\_ la somme de 3'526 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 février 2014. Ce montant correspondait à la facture de la société N.\_\_\_\_\_SA pour des aménagements extérieurs. D'après les juges de première instance, H.\_\_\_\_\_ avait échoué à établir que les prestations facturées par N.\_\_\_\_\_SA ne faisaient pas partie des aménagements prévus dans le contrat et n'étaient ainsi pas comprises dans le prix de vente. L'appelante devait partant prendre en charge ladite facture et rembourser 3'526 fr. à L.\_\_\_\_\_.

Pour sa part, l'appelante se prévaut d'une violation de l'art. 8 CC par les premiers juges, faisant valoir qu'elle aurait fait procéder aux travaux qui étaient prévus dans le descriptif, que les aménagements extérieurs auraient effectivement été réalisés à la remise des clés de l'appartement et que ce serait L.\_\_\_\_\_ qui avait souhaité « *un jardin différent* », raison pour laquelle il s'était adressé à N.\_\_\_\_\_SA. L'appelante estime dès lors qu'il aurait incombé à L.\_\_\_\_\_ de démontrer que le montant de 3'526 fr. faisait partie du prix de vente prévu dans le contrat.

#### **10.8.2**

**10.8.2.1** Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette prescription sur la répartition du fardeau de la preuve n'entre en considération que lorsqu'un fait litigieux pertinent demeure non prouvé. Si

en revanche, le tribunal parvient sans arbitraire à un résultat positif, en estimant que le fait en question est prouvé ou infirmé, la question de la répartition du fardeau de la preuve est sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2 JdT 2016 II 235 ; ATF 138 III 359 consid. 6.3 JdT 2013 II 301 ; TF 5A\_182/2017 du 2 février 2018 consid. 5.2). Les art. 8 CC et 152 CPC ne régissent pas l'appréciation des preuves et ne disent pas quelles mesures probatoires doivent être ordonnées, ni ne dictent au juge civil comment forger sa conviction (ATF 130 III 591 consid. 5.4 ; ATF 128 III 22 consid. 2d ; TF 4A\_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2 non publié in ATF 144 III 136). L'art. 8 CC ne saurait être invoqué pour faire corriger l'appréciation des preuves (ATF 131 III 222 consid. 4.3 ; ATF 130 III 321 consid. 5). S'agissant de l'appréciation des preuves, le juge apprécie librement leur force probante en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (art. 157 CPC ; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A\_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il lui appartient d'apprécier dans leur ensemble tous les moyens de preuve apportés, en évaluant la crédibilité de chacun d'eux (TF 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2 ; TF 4A\_394/2009 du 4 décembre 2009 consid. 2.4 non publié in ATF 136 III 142, RSPC 2010 147).

**10.8.2.2** Il découle en principe de l'art. 8 CC que le rapport entre les normes matérielles applicables détermine la répartition du fardeau de la preuve. Ce rapport établit de cas en cas si le fait à prouver fait naître un droit (fait générateur), l'éteint, respectivement le modifie (fait destructeur) ou s'il tient en échec cette naissance ou cette extinction (fait dirimant). Celui qui prétend être titulaire d'un droit doit prouver les faits générateurs dont dépend la naissance du droit. En revanche, c'est à celui qui invoque l'extinction d'un droit ou conteste sa naissance ou sa mise en application qu'il incombe de prouver les faits destructeurs ou dirimants (ATF 141 III 241 consid. 3.1 JdT 2016 II 235 ; ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.1 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1) (sur le tout : TF 5A\_29/2015 du 5 juin 2015 consid. 3.3.3).

Selon cette règle de principe, la preuve de l'existence d'une obligation contractuelle incombe à celui qui élève une prétention

contractuelle. La preuve de l'exécution de l'obligation contractuelle incombe en revanche au plaideur qui l'allègue et qui objecte ainsi l'extinction de l'obligation contractuelle (ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 et les réf. citées). Dans l'action tendant au paiement de dommages-intérêts pour cause d'inexécution d'un contrat, l'exécution de la prestation convenue appartient ainsi aux faits dirimants dont la preuve incombe à la partie recherchée (TF 4A\_446/2008 du 3 décembre 2008 consid. 5 et les réf. citées).

**10.8.3** En l'occurrence, il est établi que, d'une part, le contrat du 28 août 2012 prévoyait que, s'agissant des extérieurs, les parties communes seraient traitées par un architecte paysagiste et seraient entièrement aménagées, d'une part, et, d'autre part, que les aménagements extérieurs étaient compris dans le prix de vente. Dès lors, on doit retenir que L.\_\_\_\_\_ a valablement démontré que l'appelante avait l'obligation contractuelle d'exécuter les aménagements extérieurs inclus dans le contrat.

A ce stade, il revenait donc à H.\_\_\_\_\_ d'établir qu'elle s'était dûment exécutée, soit qu'à la remise des clés de l'appartement, en date du 13 novembre 2012, les aménagements extérieurs avaient dûment été réalisés (fait dirimant). Il s'agit en effet d'une application du principe général selon lequel il incombe au débiteur de prouver les faits permettant de constater qu'il s'est exécuté (cf. ATF 128 III 271 consid. 2a/aa précité). Ceci posé, force est de constater, compte tenu des éléments au dossier, que l'appelante a apporté la preuve que les aménagements compris dans le prix de vente avaient été valablement effectués en date du 13 novembre 2012. En effet, le témoin T.\_\_\_\_\_, représentant de P.\_\_\_\_\_Sàrl, a indiqué, lors de l'audience du 20 février 2018, que les aménagements extérieurs étaient effectivement réalisés au moment de la remise des clés. Ce témoignage n'a pas été remis en question par les parties, lesquelles avaient d'ailleurs toutes deux requis l'audition d'T.\_\_\_\_\_. De surcroît, il est établi que le 26 juin 2013, la société N.\_\_\_\_\_SA a réalisé une proposition de végétalisation pour la Résidence U.\_\_\_\_\_. A cet égard, l'appelante a allégué avoir pris la précaution de

prévenir cette société qu'elle devait adresser ses factures directement à L.\_\_\_\_\_ puisque l'appelante ne les prendrait pas en charge, ce dont L.\_\_\_\_\_ avait été informé. Interrogé comme partie, Z.\_\_\_\_\_ a confirmé ces allégations. Enfin, dans la liste des finitions du 24 août 2013, il était noté que l'exécution des aménagements extérieurs était en cours et qu'il fallait en outre terminer l'entretien des extérieurs et la répartition des frais des aménagements extérieurs entre L.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_. Cette liste ne laisse cependant pas penser que les aménagements prévus à l'origine n'auraient pas été réalisés ou terminés.

Dans la mesure où il a été apporté la preuve de l'exécution de ses obligations par l'appelante, il revenait dès lors à L.\_\_\_\_\_ de démontrer que le montant facturé par la société N.\_\_\_\_\_ SA portait sur des aménagements extérieurs faisant encore partie de ceux prévus dans le contrat de base. A cet égard, il a été établi que L.\_\_\_\_\_ avait souhaité des modifications qui n'étaient pas comprises dans le prix de base (cf. jugement p. 79). De surcroît, celui-ci a confirmé avoir reçu les factures du paysagiste directement et avoir choisi auprès de ce dernier les plantes qu'il voulait faire installer. Il a encore ajouté qu'il ne savait pas que l'appelante avait compris cet aménagement dans ses travaux et qu'il n'avait jamais pensé que les frais devaient être assumés par H.\_\_\_\_\_, parce qu'il n'imaginait pas que cela soit compris dans le budget. On relèvera finalement que la facture litigieuse, adressée directement à L.\_\_\_\_\_, date du 4 septembre 2013 et a fait l'objet d'un rappel le 22 octobre 2013. On peut en déduire que, cette facture ayant été émise près d'une année après la remise des clés, elle visait uniquement des aménagements complémentaires. Ces éléments tendent à démontrer que les aménagements extérieurs réalisés par N.\_\_\_\_\_ SA correspondaient en réalité à des modifications voulues par L.\_\_\_\_\_, non incluses dans le prix de vente. Il est quoi qu'il en soit certain que lesdits éléments, à eux seuls, ne permettent pas de retenir que la facture de N.\_\_\_\_\_ SA s'inscrirait toujours dans les aménagements compris dans le contrat de base.

**10.8.4** Il découle de ce qui précède qu'en condamnant H.\_\_\_\_\_ à verser le montant de 3'526 fr. à L.\_\_\_\_\_, les juges de première instance ont violé l'art. 8 CC. Il convient dès lors d'admettre le grief de l'appelante et de corriger le dispositif du jugement entrepris sur ce point.

## **11.**

**11.1** Dans un ultime moyen, l'appelante fait valoir que les premiers juges auraient apprécié les preuves de manière arbitraire s'agissant de sa prétention en paiement de la somme de 278'464 fr. 98 à titre du solde pour des travaux à plus-values.

A cet égard, les premiers juges ont estimé que seuls les postes 4 (la cuisine), 5 (le parquet), 6 (le carrelage), 11 (le portail d'entrée) et 12 (le coffre-fort) mentionnés dans la facture du 13 novembre 2013 de l'appelante étaient prouvés. Les autres postes - soit les 1 (verres), 2 (menuiserie), 3 (sanitaire), 7 (revêtements murs), 8 (électricité), 9 (sauna et hydraulique), 10 (climatisation) et 13 (luminaires) - n'avaient pas été retenus. L.\_\_\_\_\_ a aussi été condamné à verser à l'appelante un montant total de 18'844 fr.76 à titre de travaux de plus-value, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014, sur les 278'464 fr. 98 réclamés.

**11.2** L'appelante argue tout d'abord que, par courrier du 13 novembre 2013, elle avait adressé à L.\_\_\_\_\_ un récapitulatif de prétendus travaux à plus-values et que le montant y relatif n'aurait pas été réglé. Elle affirme que ce récapitulatif ne concernerait que des commandes particulières de l'intéressé allant prétendument au-delà des budgets alloués conventionnellement. Selon elle, il serait manifeste que L.\_\_\_\_\_ aurait été informé que les travaux qu'il souhaitait dépassaient le budget prévu et qu'il devrait forcément s'acquitter des plus-values. Elle expose en particulier que, s'il était vrai que le pli recommandé contenant la facture du 13 novembre 2013 adressée à L.\_\_\_\_\_ était revenu en retour, ce dernier ne saurait cependant nier en avoir eu connaissance lors des discussions entre avocats. Même si tel ne devrait pas être le cas, il

aurait de toute évidence été informé avant que les travaux ne soient entrepris que les choix qu'il effectuait engendreraient un surcoût.

Cela étant, l'appelante n'expose pas en quoi le fait que L.\_\_\_\_\_ aurait été informé que les travaux demandés entraîneraient une plus-value influencerait la solution finalement retenue par les juges de première instance, respectivement l'issue du litige. La Cour de céans ne perçoit d'ailleurs pas pour quelle raison tel serait le cas. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner cette question.

**11.3** L'appelante fait ensuite valoir que l'expert aurait indiqué que le décompte avait été correctement établi, précisant que L.\_\_\_\_\_ était le débiteur d'un montant de l'ordre de 278'464 fr. 98, au titre de plus et moins-values (cf. p. 38 du rapport d'expertise du 20 décembre 2016). Cependant, les premiers juges n'auraient pas expliqué pour quelle raison ils s'étaient écarté de ce rapport, précisant uniquement que ce qui était prévu dans le contrat initial n'avait pas été établi et qu'ils ignoreraient à quoi correspondaient les travaux compris dans chaque poste. Les juges de première instance auraient ainsi fait preuve d'arbitraire dans l'appréciation des preuves.

Cela étant, on constate que les premiers juges n'ont pas ignoré les différents éléments mis en avant par l'appelante à titre de moyens de preuve. Ainsi, ils ont reproduit le courrier du 13 novembre 2013 et son récapitulatif (cf. p. 82 du jugement entrepris).

De même, à la lecture du jugement, on s'aperçoit que les premiers juges, contrairement à ce que soutient l'appelante, ne se sont pas écartés du rapport de l'expert. Ils ont retenu ses conclusions qui confirmaient que les travaux facturés avaient bien été réalisés et que le décompte était correct (hormis celui relatif au coffre-fort ; cf. pp. 38 et 46 du rapport d'expertise du 20 décembre 2016), mais que les commandes particulières de L.\_\_\_\_\_ n'avaient, semble-t-il, pas toujours fait l'objet d'avenants au contrat clairs et écrits permettant à L.\_\_\_\_\_ de prendre connaissance de l'évolution de son budget (cf. p. 43 *ibidem*). Il ressort par

ailleurs du rapport d'expertise qu'il n'avait pas toujours été possible de déterminer à quoi correspondait exactement certains montants facturés par l'appelante et si ces montants équivalaient bien à une plus-value commandée par L.\_\_\_\_\_ (cf. p. 46 *ibidem*) ; d'après l'expert, cela était dû au fait que le descriptif des finitions par pièces était peu détaillé et ne donnait quasiment aucune information par corps de métier et par postes de construction (cf. p. 46 *ibidem*). Il est d'ailleurs relevé que, si l'expert a déterminé que des travaux avaient été effectués et correctement facturés, cela ne signifie néanmoins pas encore qu'il s'agissait exclusivement de plus-values, l'incertitude de l'expert sur cette question ressortant d'ailleurs clairement de son rapport. Compte tenu de ces éléments, afin de déterminer la dette totale de L.\_\_\_\_\_, les premiers juges n'ont - à bon droit - pas tenu compte des montants facturés s'agissant de travaux pour lesquels ils n'étaient pas en mesure, compte tenu des allégués des parties et des preuves à disposition, de déterminer s'ils étaient initialement prévus dans le contrat ou s'ils correspondaient à des commandes supplémentaires de L.\_\_\_\_\_. C'est le lieu de rappeler qu'il incombe à l'entrepreneur de prouver les prestations supplémentaires (non comprises dans le contrat initial) qu'il a fournies (TF 4C.8612005 du 2 juin 2005 consid. 3) et que s'il ne parvient pas à apporter la preuve d'une commande supplémentaire, il n'a droit à aucune rémunération contractuelle (TF 4A\_559/2011 du 11 janvier 2012 consid. 2.1.2).

Au demeurant, les juges de première instance ont scrupuleusement et successivement examiné les différents points mentionnés dans le récapitulatif du 13 novembre 2013 et ont tenu compte des déclarations des témoins, notamment de W.\_\_\_\_\_. De la même façon, les factures concernant l'électricité ont également été appréciées par les premiers juges. Le fait qu'une facture numéro 348 mentionne « *modifications selon entretien sur place avec M. L.\_\_\_\_\_ et M. T.\_\_\_\_\_* » et « *cette [offre] est validée par M. L.\_\_\_\_\_ et M. T.\_\_\_\_\_* » ne permet d'ailleurs pas encore de savoir quelles étaient exactement les installations comprises dans l'offre de base, si les modifications requises constituaient des plus-values par rapport à celle-ci

ou si les travaux ne visaient que des prestations non comprises dans le contrat initial.

A l'instar de L.\_\_\_\_\_, on relèvera encore que selon le descriptif technique annexé à l'acte de vente à terme-emption du 28 août 2012, il était prévu que le délai d'exécution pour des desideratas spéciaux serait d'environ deux mois à compter de la confirmation signée par le propriétaire et le paiement desdits travaux. Cette formulation laisse entendre que les travaux à plus-values par rapport à l'enveloppe budgétaire de base ne pourraient intervenir que moyennant convention écrite et paiement préalable de la part de l'acheteur. Or, le dossier ne renferme aucune confirmation de la sorte.

Il résulte de ce qui précède qu'on ne peut reprocher aux premiers juges de lacune dans leur motivation. Il y a dès lors lieu de rejeter le grief de l'appelante.

### **III. En définitive**

#### **12.**

**12.1** Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de rejeter l'appel de L.\_\_\_\_\_ et d'admettre très partiellement celui de H.\_\_\_\_\_, de sorte que le jugement entrepris doit être réformé en ce sens que H.\_\_\_\_\_ n'est pas la débitrice de L.\_\_\_\_\_ d'un montant de 3'526 fr. s'agissant des aménagements extérieurs. Le jugement sera confirmé pour le surplus.

#### **12.2**

**12.2.1** Ceci posé, il sied d'examiner le grief soulevé par L.\_\_\_\_\_ qui reproche aux juges de première instance d'avoir insuffisamment tenu compte de la valeur litigieuse, de la durée et de la complexité de la procédure, des frais engagés et du sort réservé à ses conclusions au moment de statuer sur les frais et dépens. En particulier, il fait valoir que le montant de 13'672 fr. 80 correspondant à la note d'honoraires de son avocat du 13 février 2014 n'aurait pas été pris en compte, respectivement

pas suffisamment pris en considération dans le calcul de l'indemnité de dépens. Il conclut partant à ce que H. \_\_\_\_\_ lui verse la somme de 60'000 fr. à titre de dépens de première instance.

**12.2.2** Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance.

Selon l'art. 105 al. 1 CPC, les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office (al. 1). Le tribunal fixe les dépens selon le tarif (art. 96 CPC). Les parties peuvent produire une note de frais (al. 2). Le tarif est supposé indemniser l'ensemble des opérations effectuées jusqu'à la décision finale, y compris la procédure de conciliation (ATF 141 II 120 consid. 5.3, RSPC 2015 1666). La décision par laquelle le juge fixe le montant des dépens n'a en principe pas besoin d'être motivée, du moins lorsque celui-ci ne sort pas des limites définies par un tarif ou une règle légale et que des circonstances extraordinaires ne sont pas alléguées par les parties (ATF 111 Ia 1 consid. 2a ; ATF 93 I 116 consid. 2 ; TF 5A\_457/2019 du 13 mars 2020 consid. 3.4.2).

Dans le canton de Vaud, l'art. 4 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) prévoit, pour la procédure ordinaire, un défraiement allant de 12'000 fr. à 60'000 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre 500'001 fr. et 1'000'000 francs.

A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). La répartition doit être proportionnelle à la mesure dans laquelle chaque partie a succombé. Pour déterminer cette proportion, il faut généralement comparer ce que chaque partie a obtenu par rapport aux conclusions litigieuses (TF 4D\_11/2021 du 1<sup>er</sup> juin 2021 consid. 2.2 et les réf. citées). En pratique, le fait de succomber de manière minime, de quelques pourcents, n'est généralement pas pris en considération (TF 4A\_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1 ; TF 4A\_364/2013 du 5

mars 2014 consid. 18). Lorsque les conclusions émanent d'une demande principale et d'une demande reconventionnelle qui ne s'excluent pas mutuellement, le juge doit en principe additionner les valeurs litigieuses respectives et examiner ce qu'obtient finalement chaque partie à l'aune de cette somme globale (cf. art. 94 al. 2 CPC ; TF 4D\_11/2021 précité consid. 2.2 et les réf. citées). Lorsqu'aucune des parties représentées par un avocat n'obtient entièrement gain de cause, il faut se souvenir que chacune d'elles a encouru des frais d'avocat et dispose en principe contre l'autre d'une créance en paiement de dépens réduits, proportionnelle à son gain partiel dans le procès. Logiquement, il est procédé à une compensation entre ces créances respectives (TF 4D\_11/2021 précité consid. 2.4 et les réf. citées).

**12.2.3** En l'occurrence, les juges de première instance ont considéré qu'aucune des parties n'obtenait entièrement gain de cause, les frais devant ainsi être répartis selon le sort de la cause. Vu l'issue du litige, il convenait de mettre  $\frac{1}{4}$  des frais judiciaires - y compris les dépens - à la charge de L.\_\_\_\_\_ et  $\frac{3}{4}$  desdits frais à la charge de H.\_\_\_\_\_. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et n'est d'ailleurs pas critiquée par les parties. Au demeurant, à l'issue de la procédure de deuxième instance, le jugement entrepris est quasiment intégralement confirmé, H.\_\_\_\_\_ n'obtenant que très partiellement gain de cause en appel, soit sur un montant de 3'526 francs. Il n'y a dès lors pas lieu de modifier la répartition des frais arrêtée par les premiers juges.

S'agissant ensuite de la note d'honoraires du 13 février 2014, si celle-ci n'est pas expressément mentionnée dans le considérant dédié au calcul de l'indemnité de dépens (cf. p. 89 du jugement attaqué), les premiers juges ont relevé que le montant de 13'672 fr. 80, dont le paiement avait été requis par l'appelant à titre de réparation du dommage pour des frais d'avocat avant procès, couvrait des opérations d'avocat du 18 décembre 2013 au 10 février 2014. Ceux-ci ont ensuite ajouté - ce que les parties ne contestent pas - qu'il semblait plus que probable qu'une grande partie des honoraires de la note du 13 février 2014 concernait des opérations relatives à la rédaction de la requête de conciliation, lesquelles

devaient ainsi être couvertes, cas échéant, par les dépens et ne pouvaient pas faire partie d'un poste distinct du dommage (cf. pp. 80 et 81 *ibidem*). Il ressort de ces indications que les premiers juges ont manifestement pris en compte la note d'honoraires précitée afin de fixer l'indemnité de dépens de l'appelant, cela même en l'absence de motivation précise sur ce point. Il est rappelé à cet égard que la décision par laquelle le juge fixe le montant des dépens n'a en principe pas besoin d'être motivée lorsque celui-ci ne sort pas des limites définies par un tarif et que des circonstances extraordinaires ne sont pas alléguées par les parties, tel que cela est le cas en l'espèce. Au demeurant, l'appelant n'expose pas en quoi la durée totale de 110 heures reconnue pour les activités de son conseil ne prendrait pas suffisamment en compte le temps nécessaire pour la procédure de conciliation ; il ne mentionne singulièrement pas le nombre d'heures qu'aurait nécessité ladite procédure, pas plus que la durée totale qui aurait dû être retenue pour l'ensemble de la procédure de première instance en lieu et place des 110 heures susmentionnées. De même, tel que l'ont souligné les juges de première instance, L. \_\_\_\_\_ n'a fourni aucune explication quant à la justification, la nécessité et l'adéquation des honoraires ressortant de la note du 13 février 2014. Il s'est limité à produire ladite note, laquelle ne mentionne pas de durée totale pour les activités de son conseil, respectivement de durées spécifiques pour chaque opération listée. On ne saurait dès lors reprocher aux juges de première instance d'avoir effectué une estimation du temps nécessaire pour la procédure de conciliation, à défaut de toute indication précise sur ce point. Au demeurant, ceux-ci ont pris en compte, afin de fixer les dépens, 110 heures de travail au tarif horaire de 350 fr., plus 5 % de débours, pour chaque partie. Or, ce nombre d'heures est adéquat et tient compte de la complexité particulière de la cause, du volume d'écritures, et du nombre d'offres de preuves qu'il a fallu instruire, soit l'audition de plusieurs témoins et la mise en œuvre d'une expertise et de deux compléments, étant rappelé que le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière. Il convient dès lors de confirmer l'appréciation des juges de première instance sur ce point également.

Ainsi, l'indemnité de dépens complète de L.\_\_\_\_\_ s'élève à 40'425 fr. ([110 h x 350 fr.] + 5 %), et non pas à 26'950 fr., tel que l'allègue l'appelant. Ce montant se situe par ailleurs dans la fourchette haute des dépens prévue à l'art. 4 TDC, de sorte qu'il est admissible. Partant, les dépens réduits de L.\_\_\_\_\_ ascendent à 30'318 fr. 75 (40'425 fr. -  $\frac{1}{4}$ ), alors que ceux de H.\_\_\_\_\_ s'élèvent à 10'106 fr. 25 (40'425 fr. -  $\frac{1}{2}$ ). Après compensation, c'est donc à juste titre que les juges de première instance ont considéré que H.\_\_\_\_\_ devait verser à L.\_\_\_\_\_ un montant arrondi de 20'213 fr. à titre d'indemnité de dépens (30'318 fr. 75 - 10'106 fr. 25).

Il découle de ce qui précède que la répartition des frais et dépens de première instance peut être confirmée.

**12.3** Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à **8'701 fr.** (cf. art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), étant rappelé que les prétentions respectives invoquées par les parties en appel ne s'excluent pas. Cette somme correspond dès lors à l'addition des frais de 1'500 fr. relatifs à l'appel de L.\_\_\_\_\_ (soit 1'000 fr. + 1 % de la valeur litigieuse de 50'000 fr. pour les frais de réparation du système de chauffage) et aux frais de 7'201 fr. pour l'appel de H.\_\_\_\_\_ (soit 1'000 fr. + 1 % de la valeur litigieuse arrondie de 620'071 fr., montant qui correspond à l'addition des sommes de 278'844 fr. 98 pour les plus-values, de 172'700 fr. [150'000 fr. + 20'000 fr. + 700 fr. + 1'500 fr. + 500 fr.] pour les frais de réparation des murs extérieurs, des armoires murales, du plafond de la salle de bain, de la porte du garage et du portail ainsi que de 168'526 fr. [165'000 fr. + 3'526 fr.] pour les frais de chauffage supplémentaires et pour les aménagements extérieurs, tel qu'estimés par l'expert).

Compte tenu de l'issue de la procédure de deuxième instance, il convient de mettre à la charge de l'auteur respectif de chaque appel les frais judiciaires y relatifs. En effet, L.\_\_\_\_\_ succombe sur toutes les prétentions qu'il a fait valoir (art. 106 al. 1 CPC), de sorte qu'il est justifié qu'il s'acquitte intégralement des frais de 1'500 fr. engendrés par son

appel. Pour sa part, H.\_\_\_\_\_ obtient très accessoirement gain de cause ; en effet, le montant des frais d'aménagements extérieurs de 3'526 fr. finalement imputé à L.\_\_\_\_\_ représente moins d'un pourcent de la valeur litigieuse de 620'071 fr. des prétentions dont s'est prévalu H.\_\_\_\_\_. Il est dès lors légitime de retenir que cette dernière succombe intégralement au sens de l'art. 106 al. 1 CPC et qu'elle soit partant tenue de prendre en charge entièrement les frais de 7'201 fr. liés aux moyens invoqués dans son appel.

**12.4** Vu l'issue de la procédure de deuxième instance, les dépens en procédure d'appel sont compensés.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. Les causes PT14.025736-221052 et PT14.025736-221053 sont jointes.
- II. L'appel interjeté le 22 août 2022 par l'appelant L.\_\_\_\_\_ est rejeté.
- III. L'appel interjeté le 22 août 2022 par l'appelante H.\_\_\_\_\_ est très partiellement admis.
- IV. Le jugement rendu le 23 février 2022 par la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise est réformé à son chiffre IV comme il suit :

*«IV. La défenderesse H.\_\_\_\_\_ doit payer au demandeur L.\_\_\_\_\_ la somme de 165'000 fr. (cent soixante-cinq mille francs) avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 février 2014, sous déduction de la somme de 18'844 fr. 76 (dix-huit mille huit cent quarante-quatre francs et septante-six centimes) avec*

*intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014 due par le demandeur L. \_\_\_\_\_ à la défenderesse H. \_\_\_\_\_ ; »*

Le jugement est confirmé pour le surplus.

**V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 8'701 fr. (huit mille sept cent un francs), sont mis à la charge de l'appelant L. \_\_\_\_\_ par 1'500 fr. (mille cinq cents francs) et de l'appelante H. \_\_\_\_\_ par 7'201 fr. (sept mille deux cent un francs).

**VI.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.

**VII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Aba Neeman (pour L. \_\_\_\_\_),
- Me Christian Bettex (pour H. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :