

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 janvier 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Colombini et Mme Kühnlein, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 18 al. 1 CO ; 8 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **I.**_____, à [...],
défenderesse, et sur l'appel joint interjeté par **V.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 12 octobre 2018 par la
Chambre patrimoniale cantonale dans la cause qui divise les parties entre
elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 12 octobre 2018, dont les considérants ont été adressés aux parties le 19 décembre 2018, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après la Chambre patrimoniale ou les premiers juges) a dit qu'I._____ était la débitrice de V._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 50'080 fr. 96, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009, sous déduction du montant de 37'980 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 avril 2015 (I), a définitivement levé l'opposition formée par I._____ au commandement de payer qui lui avait été notifié à l'instance de V._____ dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...], à concurrence de la somme de 50'080 fr. 96, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009, sous déduction du montant de 37'980 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 avril 2015 (II), a arrêté les frais judiciaires à 35'610 fr. et les a répartis par moitié entre les parties (III), a dit qu'I._____ rembourserait à V._____ le montant de 600 fr. versé au titre de frais judiciaires pour la procédure de conciliation (IV) et a compensé les dépens (V).

En droit, les premiers juges étaient appelés à statuer sur une demande en paiement de V._____, introduite contre I._____ et portant sur le solde des plus-values qui résulteraient de travaux supplémentaires effectués lors de la réalisation de dix-huit logements au [...]. Sur la base de l'expertise mise en œuvre en cours d'instance, les magistrats ont estimé qu'I._____ restait devoir payer à V._____ la somme de 50'080 fr. 96, laquelle correspondait au coût des travaux supplémentaires établis par des devis, signés ou non par I._____, les travaux supplémentaires allégués par V._____ mais ne reposant sur aucun justificatif n'ayant pas à être pris en compte.

Les premiers juges étaient également appelés à statuer sur des prétentions reconventionnelles d'I._____ en paiement de la moins-value pour l'absence de WC « visiteur » dans seize des dix-huit logements réalisés par V._____, les parties ayant selon I._____ initialement

convenu que les appartements seraient tous équipés de trois salles d'eau. Sur la base du rapport d'expertise, les premiers juges ont considéré que pour chaque WC « visiteur » manquant, la moins-value devait être arrêtée à 6'330 fr. TTC. Dès lors que les parties avaient conclu six contrats portant sur des appartements (lots n^{os} 4, 6, 7, 8, 12 et 14) pour lesquels il avait été renoncé à la réalisation d'un WC « visiteur », la moins-value totale s'élevait à 37'980 fr. (6 x 6'330 fr.). Les premiers juges ont précisé que seules les moins-values portant sur les lots pour lesquels I. _____ avait conclu un contrat avec V. _____ devaient être prises en compte, à l'exclusion d'éventuelles autres moins-values relatives aux autres lots de la promotion faisant l'objet de contrats distincts, conclus avec des tiers.

B. **a)** Par acte du 1^{er} février 2019, I. _____ a interjeté appel du jugement du 12 octobre 2018, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à la réforme des chiffres I à V de son dispositif en ce sens que V. _____ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 101'280 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 avril 2015, sous déduction du montant de 50'080 fr. 96, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009, que l'opposition qu'elle avait formée au commandement de payer lui ayant été notifié dans la poursuite n^o [...] de l'Office des poursuites du district de [...] soit maintenue, que les frais judiciaires, arrêtés à 35'610 fr., soient mis à la charge de V. _____ à hauteur de trois quart, soit de 26'707 fr. 50, et à sa charge à hauteur d'un quart, soit de 8'902 fr. 50, et que V. _____ soit condamnée à lui verser des dépens. Subsidiairement, I. _____ a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision.

b) Par réponse et appel joint du 20 mai 2019, V. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel interjeté par I. _____ et à la réforme des chiffres I à VI du dispositif du jugement du 12 octobre 2018 en ce sens qu'I. _____ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 85'478 fr. 69, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009, que l'opposition au commandement de

payer ayant été notifié à I._____ dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...] soit levée dans cette mesure, que l'entier des frais judiciaires soit mis à la charge d'I._____, y compris les frais de la procédure de conciliation par 1'200 fr., et qu'I._____ soit condamnée à lui verser des dépens. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme du jugement entrepris en ce sens qu'I._____ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 50'080 fr. 96, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009, que l'opposition au commandement de payer soit levée dans cette mesure, que les trois quarts des frais judiciaires soient mis à la charge d'I._____, y compris les frais de la procédure de conciliation par 900 fr., et qu'I._____ soit condamnée à lui verser des dépens.

Le 11 juin 2019, I._____ a conclu au rejet de l'appel joint.

Une audience de conciliation a été tenue par la Cour de céans le 6 novembre 2019. La conciliation n'a pas abouti.

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

1. **a)** Le 5 juillet 2006, I._____ a acquis la parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de [...], sise au [...]. Elle a développé sur cette parcelle, en qualité de promoteur, un projet d'immeuble de dix-huit logements en propriété par étages (ci-après : PPE), qui étaient destinés à la vente. Dans cette perspective, alors qu'elle était propriétaire de tous les lots, I._____ a constitué la PPE [...] le 2 mai 2007, avec la mention « PPE avant construction ».

b) Après que des négociations relatives à la réalisation de la promotion ont eu lieu entre V._____ et I._____, une convention cadre a été signée par les parties le 26 avril 2007.

Selon son art. 3.2, la convention cadre ne constituait pas un contrat d'entreprise totale entre « l'Entreprise Totale » et le « Promoteur », dès lors que des contrats individuels d'entreprise totale seraient signés pour la construction de chacun des lots de PPE.

Par cette convention, V. _____ s'est engagée, vis-à-vis d'I. _____, à réaliser, pour un montant total de 5'600'000 fr. TTC (cf. art. 4.2.1.1), un ouvrage qui corresponde au standard de qualité déterminé dans un descriptif de construction (annexe 1) (cf. art. 4.2.1.2) ainsi qu'au volume et à la surface arrêtés par les plans (annexe 2) (cf. art. 4.2.1.3), le tout dans les délais convenus (cf. art. 4.2.1.4). Selon la convention, le prix forfaitaire ne pouvait être modifié pour une quelconque raison, hormis en cas de plus-values pour d'éventuels travaux modificatifs demandés et commandés séparément par les futurs acquéreurs ou le promoteur (cf. art. 4.2.1.1). L'art. 1.5 de la convention cadre précisait toutefois que le prix forfaitaire total était convenu sous réserve de la signature des différents contrats d'entreprise totale à intervenir.

L'ouvrage consistait en un immeuble comprenant dix-huit appartements en PPE – dont deux en attique –, érigé sur la parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de [...] (cf. art. 1.1).

Les parties ont intégré la norme SIA 118 (édition 1991) à cette convention.

c) Au chiffre 25 du descriptif des travaux (cf. annexe 1 à la convention du 26 avril 2007), intitulé « installations sanitaires », respectivement au chiffre 251, intitulé « appareils sanitaires courants », il est mentionné « WC/bain » « WC/douche » et « WC visiteur », avec pour chaque type de salle d'eau une liste d'appareils et d'accessoires. Il n'est toutefois pas précisé quel type ni quel nombre de sanitaires doit être installé dans les appartements. Il n'est pas davantage indiqué que chaque logement doit comporter les trois types de sanitaires précités.

Au chiffre 43 du descriptif des travaux, intitulé « jardins », il est indiqué que la mise en place de terre végétale et d'une haie de lauriers pour la séparation entre jardins ainsi qu'un engazonnement sont prévus, sans préciser quels appartements sont concernés.

L'annexe 2 à la convention du 26 avril 2007, intitulée « plans contractuels », comprend les plans - contresignés sur chaque page par les représentants des parties - des différents étages de la promotion, avec l'indication de la surface et de l'affectation des pièces de chacun des appartements, y compris le nombre et le type de sanitaires. Ces plans prévoient la construction de deux salles d'eau pour les lots n^{os} 1 à 16 et de trois salles d'eau pour les lots n^{os} 17 et 18, soit les deux appartements en attique.

d) Le 12 mai 2007, les parties ont signé des contrats « d'entreprise totale » portant sur la construction des lots n^{os} 4, 6, 7, 8, 12, 14, 17 et 18 de la PPE [...].I. _____ a conclu les contrats portant sur ces lots en vue de les vendre en cours d'exécution des travaux, avec cession des droits relatifs auxdits contrats.

Chaque contrat contenait notamment un descriptif des travaux similaire à celui annexé à la convention du 26 avril 2007 (annexe 1) et des plans contractuels qui correspondaient, eu égard au nombre de salles d'eau et à leur emplacement, à ceux intégrés à la convention cadre du 26 avril 2007 ainsi qu'aux plans de PPE (annexe 2). Les plans contractuels prévoyaient un WC/bain et un WC/douche pour l'ensemble des lots, à l'exception des lots n^{os} 17 et 18 - en attique -, pour lesquels une troisième salle d'eau, soit un WC « visiteur », était prévue en sus. Les parties ont prévu que le descriptif des travaux avait la priorité sur les plans contractuels (cf. art. 2.1 de chaque contrat).

Le 12 juillet 2007, les parties ont signé un avenant à la convention du 26 avril 2007.

2. **a)** Le projet d'I._____ a évolué en cours de construction et V._____ a été amenée à effectuer des travaux supplémentaires à la demande d'I._____, soit sur la base d'avenants aux contrats d'entreprise, soit sur la base de devis. Certains avenants, qui concernaient des moins-values, n'ont pas été signés par I._____.

b) La livraison des lots a fait l'objet de procès-verbaux d'acceptation, signés par les parties lors de chaque livraison. Au moment de la réception des ouvrages, I._____ n'a soulevé aucun défaut quant à la non-conformité de ceux-ci par rapport aux plans, en particulier s'agissant des sanitaires.

3. Le 10 septembre 2013, V._____ a fait notifier à I._____ un commandement de payer n° [...], par l'Office des poursuites du district de [...], portant sur la somme de 101'613 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2009. I._____ y a formé opposition.

4. **a)** Par demande du 13 octobre 2014 adressée aux premiers juges, V._____ a conclu, sous suite de frais et de dépens, à ce qu'I._____ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 105'455 fr. 14, avec intérêt à 5 % l'an à compter du 7 juillet 2008 (I) et à ce que l'opposition formée par I._____ au commandement de payer notifié le 10 septembre 2013 par l'Office des poursuites du district de [...], poursuite n° [...], soit définitivement levée en capital, intérêts et frais de poursuite, libre cours étant laissé à dite poursuite (II).

 A l'appui de cette écriture, V._____ a notamment allégué qu'I._____ avait « signé des contrats d'entreprise concernant pour tous les lots en vue de les vendre en cours l'exécution des travaux avec cession dedits contrats d'entreprise totale [sic] » (cf. all. 43).

 Par réponse et demande reconventionnelle du 15 avril 2015, I._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande (1) et à ce que V._____ soit condamnée à lui payer la somme de 128'0000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 avril 2015 (2),

l'opposition au commandement de payer lui ayant été notifié le 10 septembre 2013 par l'Office des poursuites du district de [...], poursuite n° [...], étant définitivement maintenue (3).

Par écriture du 30 septembre 2015, V._____ a confirmé les conclusions prises au pied de la demande du 13 octobre 2014 et a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles d'I._____.

Dans cette écriture, V._____ a allégué que le solde qui lui était dû par I._____ pour les parties communes s'élevait à 53'236 fr. 74 (cf. all. 218), référence étant notamment faite à titre de moyen de preuve à la pièce 28 du bordereau du 13 octobre 2014. Il est mentionné sur le décompte final relatif aux parties communes (cf. p. 1 de la pièce 28) qu'un montant de 14'160 fr. serait dû au titre du devis « contrat de M. [...] », qu'un montant de 2'345 fr. 84 serait dû du chef du devis « couverture de l'attique » et qu'un montant de 4'519 fr. 40 serait dû pour le devis « mur à fleur ».

b) Des audiences ont été tenues les 12 septembre et 8 novembre 2016 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale.

A l'audience du 12 septembre 2016, R._____, administrateur d'I._____, a déclaré qu'il y aurait dû y avoir des moins-values puisqu'une salle de bains avait été supprimée dans chaque appartement sauf les attiques (ad all. 173). Le témoin W._____, qui était le chef de projet du chantier litigieux, a mentionné qu'il ne se souvenait pas s'il y avait eu une discussion au sujet des salles d'eau au moment de la réception de l'ouvrage (ad all. 52). X._____, qui était conducteur de travaux sur le chantier, a quant à lui indiqué que, s'agissant des salles d'eau, le descriptif et les plans avaient été respectés et qu'il n'avait pas souvenir de contestation à cet égard (ad all. 52). Toujours au sujet des salles d'eau, Z._____, qui était le directeur de l'agence de [...] de V._____, a en substance déclaré qu'il pouvait arriver qu'il soit décidé de supprimer un ou deux WC « visiteur ». Interpellé sur le fait que la suppression concernait

seize salles d'eau en l'espèce, le témoin a précisé qu'en général, une mention était probablement mise à la main dans le contrat car cela avait une incidence sur le prix (ad all. 173). P._____, l'architecte en charge de mener le projet jusqu'à l'obtention du permis de construire, a indiqué que la seule modification entre les plans de mise à l'enquête et ceux d'exécution concernait un appartement dans les combles dans lequel un WC séparé avait été transformé en buanderie (ad all. 165). A l'audience du 8 novembre 2016, le témoin F._____, qui est intervenu sur le chantier pour un bureau d'architecte, a indiqué que lorsque des plans sont modifiés en cours de chantier, ce n'est que sur des points de détails de construction (ad all. 169). Au sujet du nombre de salles d'eau, il a indiqué que cela « [l']étonnait un peu que nous ayons mis trois salles de bains dans des appartements » (ad all. 170 et 171), précisant qu'en général, pour un trois pièces, seules deux salles de bains sont prévues (ad all. 172).

Pour ce qui est des travaux supplémentaires, le témoin Q._____ a déclaré, à l'audience du 12 septembre 2016, qu'il avait « vaguement souvenir » de prestations commandées oralement lors de séances de chantier mais non régularisées ensuite administrativement par la signature d'avenants et contestées une fois effectuées (ad all. 221). Interrogé au sujet de la pièce 28, X._____ a indiqué que si des travaux avaient été facturés « sous communs », c'était sur les instructions de R._____, qui avait confirmé oralement lors de séances de chantier qu'il prendrait en charge certains travaux et qui refusait ensuite de signer les avenants, même lorsque les travaux avaient été exécutés (ad all. 93).

5. En cours d'instance, une expertise a été mise en œuvre et K._____, architecte EPFZ-SIA, a été désigné en qualité d'expert. Il a déposé son rapport le 13 décembre 2016.

a) S'agissant des montants réclamés par V._____ à I._____ pour les travaux supplémentaires, l'expert a constaté que certains des postes y relatifs ne reposaient sur aucun justificatif et que les parties n'avaient pas pu expliquer clairement de quoi il s'agissait. Il a relevé que les avenants non signés concernaient des déductions en faveur

d'I._____ Il a ainsi procédé à une distinction, pour chaque lot, entre le montant dû en tenant compte des avenants non signés et celui dû en ne les prenant pas en considération.

Ainsi, l'expert a retenu qu'en tenant compte des avenants non signés, I._____ restait devoir à V._____ la somme de 49'442 fr. 85 TTC du fait des travaux supplémentaires, respectivement de 81'041 fr. 19 TTC en ne tenant pas compte de ces avenants.

Pour les parties communes, l'expert a retenu que le solde dû par I._____ s'élevait à 20'428 fr. 42 HT. Il ressort de la p. 1 de l'annexe 6.1 du rapport d'expertise, soit d'un tableau établi par l'expert, qu'il n'existe aucun justificatif ni avenant pour les postes « contrat de M. [...] », « couverture de l'attique » et « mur à fleur ». Il ressort de la p. 1 de l'annexe 6.2 du rapport d'expertise, soit d'un courriel adressé à l'expert le 2 décembre 2016 par J._____, employé de V._____, que s'agissant de ces trois postes, cet employé n'a « rien pu retrouver sur ce sujet dans le dossier », mais que l'offre « a clairement été paraphée » par le maître d'ouvrage, si bien qu'il n'y aurait « pas de contestation possible ».

b) Concernant les sanitaires, l'expert a considéré que la convention signée par les parties le 26 avril 2007 exposait que les plans de base de l'offre étaient datés du 18 octobre 2006 et qu'ils montraient que les appartements des lots n^{os} 1 à 16 ne comportaient que deux salles d'eau, soit un WC/bain et un WC/douche, seuls les lots n^{os} 17 et 18 en attique ayant en sus un WC « visiteur ». Il a indiqué que le descriptif détaillé, constituant l'annexe 1 de la convention précitée, décrivait sous chiffre 251 « ce qui [était] prévu » pour les WC « visiteur », sans en préciser le nombre. L'expert a encore exposé que l'ordre de priorité convenu par les parties entre le descriptif des travaux et les plans contractuels – soit que le premier primait les seconds – était conforme à l'usage, dès lors que les plans pouvaient subir des modifications au cours de l'exécution, pour des raisons techniques ou pour des changements d'options ou de choix de matériaux, confirmant ainsi que le devis

descriptif faisait foi sur le plan du prix de la construction, conformément à l'usage, à la norme SIA 118 et aux contrats.

Quant au prix d'un WC « visiteur », l'expert a indiqué qu'il pouvait équitablement être arrêté à 6'330 fr. TTC, ce qui représenterait, pour seize unités, un total de 101'280 fr. TTC.

c) Sur requêtes des deux parties, un complément d'expertise a été ordonné. K._____ a rendu son rapport complémentaire le 31 août 2017.

L'expert a confirmé ses déterminations quant au solde dû pour les différents lots et pour les parties communes, sous réserve, pour ces dernières, de la prise en considération, dans le décompte y afférent, de l'avenant non signé concernant la couverture de l'attique, à hauteur de 2'345 fr. 84 HT. A leur égard, l'expert a encore confirmé que les postes concernant la « fermeture de l'attique », le « contrat de M. [...] » et le « mur à fleur », pour un total de 32'849 fr. 08 TTC, ne reposaient sur aucune pièce justificative.

L'expert a modifié ses conclusions en ce sens qu'en tenant compte des avenants non signés, I._____ devait à V._____ la somme de 50'080 fr. 96 TTC, respectivement la somme de 82'930 fr. 03 TTC en tenant compte des montants non justifiés et des avenants non signés, et de 85'478 fr. 69 en ne tenant pas compte des avenants non signés (ni des montants ne reposant sur aucun justificatif, réd.).

6. Le 22 juin 2018, les parties ont déposé des plaidoiries écrites.

Dans son mémoire, V._____ a réduit sa conclusion I, en ce sens que la somme réclamée à I._____ s'élève à 85'478 fr. 70, avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 juillet 2008. Des mémoires responsifs ont été déposés le 31 août 2018.

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]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

1.2 La partie adverse peut former un appel joint dans sa réponse, qui doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC). L'appel joint n'est jamais soumis à des exigences quant à la valeur litigieuse (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, n. 6 ad art. 313 CPC).

L'appel joint formé par V. _____ (ci-après : l'intimée ou l'appelante par voie de jonction) dans le délai imparti pour le dépôt de sa réponse est ainsi également recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1

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

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

Dans son appel joint, elle reproche aux premiers juges d'avoir considéré que les parties avaient finalement décidé de n'installer que deux salles d'eau, soit de renoncer au WC « visiteur », dans tous les appartements qui n'étaient pas en attique. Selon l'appelante par voie de jonction, il y aurait lieu de se référer aux contrats d'entreprise conclus entre les parties, lesquels feraient référence à des plans ne prévoyant la construction que de deux salles d'eau pour les lots n^{os} 1 à 16. Le descriptif des travaux aurait pour seule vocation de régler le mode de construction et le choix des matériaux. Le nombre, la surface et la distribution des pièces seraient quant à eux déterminés par les plans. Selon l'appelante par voie de jonction, l'intimée par voie de jonction ne pouvait pas ignorer le contenu des plans, établis avant l'offre et le contrat et ayant servi à l'obtention du permis de construire, à la constitution de la PPE et à la détermination du prix de chacun des appartements vendus, les acheteurs n'ayant d'ailleurs pas fait valoir que les logements étaient entachés d'un éventuel défaut. Aucun témoin n'aurait confirmé qu'il existerait un accord tacite entre les parties au sujet des salles de bains. La question des salles d'eau ne serait de plus pas mentionnée dans les procès-verbaux de chantier et n'aurait pas été évoquée à la fin du chantier.

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

à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance ; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; cf. ATF 123 III 35 consid. 2b ; Gauch/Schluemp/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 2014, nn. 308 ss).

En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités ; TF 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (TF 4A_508/2016, déjà cité, consid. 6.2 et les arrêts cités ; TF 4A_98/2016, déjà cité, consid. 5.1). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la

confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

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

engazonnement, sans toutefois préciser quels logements sont concernés, alors que seuls les appartements du rez-de-chaussée sont visés.

Ce sont bien les plans – contresignés sur chaque page par les représentants des parties – des différents étages de la promotion, avec indication de la surface et de l'affectation des pièces de chacun des appartements, y compris le nombre et le type de sanitaires, qui lient les parties s'agissant des pièces à réaliser dans chacun des appartements. Ces plans prévoient la construction de deux salles d'eau pour les lots n^{os} 1 à 16 et de trois salles d'eau pour les lots n^{os} 17 et 18, soit les deux appartements en attique.

Ainsi, même si les parties ont prévu qu'elles étaient liées en priorité par le descriptif des travaux plutôt que par les plans contractuels (art. 2.1 de chaque contrat d'entreprise totale), force est de constater que le descriptif ne fait, comme son nom l'indique, que décrire les matériaux et aménagements utilisés pour chacune des pièces. Il ne contient aucune indication s'agissant du nombre de pièces convenu pour chacun des appartements, en particulier les sanitaires, et seuls les plans lient les parties à cet égard.

Aucun élément du dossier ne vient étayer l'hypothèse selon laquelle les parties auraient initialement prévu que tous les appartements comporteraient trois salles d'eau, à l'exception des déclarations de R._____, qui doivent être accueillies avec prudence (cf. TF 4A_385/2017 du 28 septembre 2018 consid. 3.3.1.1). Le témoin W._____ a déclaré qu'il ne se souvenait pas s'il y avait eu une discussion au sujet des salles d'eau au moment de la réception de l'ouvrage. Les témoins X._____ et P._____ ont quant à eux indiqué que le descriptif et les plans avaient été respectés, à l'exception d'un WC séparé dans un appartement en attique. Z._____ a déclaré qu'une modification d'une telle ampleur aurait dû être prévue contractuellement, F._____ ayant ajouté que lorsque des plans sont modifiés en cours de chantier, ce n'est que sur des points de détails de construction et qu'en général, pour un appartement de trois pièces, seules deux salles de bains sont prévues. On relèvera encore qu'au

moment de la réception des ouvrages, l'appelante n'a soulevé aucun défaut quant à la non-conformité de ceux-ci par rapport aux plans, en particulier s'agissant des sanitaires.

Par conséquent, après une interprétation subjective, l'existence d'un accord entre les parties portant sur la construction de trois salles d'eau doit être niée. Le raisonnement des premiers juges s'agissant des moins-values dues uniquement pour certains lots doit ainsi être écarté. L'appelante n'a droit à aucune moins-value du chef de l'absence d'une troisième salle d'eau. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les arguments de l'appelante en lien avec l'allégué 43, ni son argumentation subsidiaire au sujet des lots n^{os} 2 et 10.

4.

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

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

4.2 Selon l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et les réf. citées). Ainsi, les faits qui empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 139 III 7 consid. 2.2 ; ATF 132 III 186 consid. 8.3). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7).

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

2014 qu'un montant de 14'160 fr. serait dû pour le devis « contrat de M. [...] », qu'un montant de 2'345 fr. 84 serait dû du chef du devis « couverture de l'attique » et qu'un montant de 4'519 fr. 40 serait dû du fait du devis « mur à fleur ». L'existence de ces montants, respectivement de ces travaux supplémentaires, n'est toutefois pas établie. En particulier, dans son courriel du 2 décembre 2016 à l'expert, J. _____ a indiqué qu'il n'avait « rien pu retrouver sur ce sujet dans le dossier », ce qui confirme l'absence de pièces justificatives pour ces postes.

Le fait que X. _____ ait déclaré, au sujet de la pièce 28, que si des travaux avaient été facturés « sous communs », c'était sur les instructions de R. _____, n'est pas de nature à démontrer que les travaux relatifs à la « fermeture de l'attique », au « contrat de M. [...] » et au « mur à fleur », non justifiés par pièces, ont été effectués, respectivement qu'un montant serait dû par l'intimée par voie de jonction à ce titre. Il en va de même du fait que X. _____ et Q. _____ ont tous deux déclaré que R. _____ avait refusé de signer des avenants relatifs à des prestations commandées une fois celle-ci exécutées. L'appelante par voie de jonction échoue dès lors dans la preuve de son droit au versement d'un montant supplémentaire du chef de travaux dans les parties communes.

Les témoignages de X. _____ et Q. _____ sont en revanche de nature à justifier la prise en compte des travaux supplémentaires pour lesquels les avenants n'ont pas été signés. Ces deux témoins ont en effet déclaré que des prestations avaient été commandées oralement lors de séances de chantier et effectuées, sans que des avenants soient signés par la suite. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur le montant dû du chef des travaux supplémentaires retenu par les premiers juges.

5.

5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel principal doit être rejeté et l'appel joint doit être partiellement admis.

Le jugement entrepris doit être réformé aux chiffres I et II de son dispositif en ce sens que l'appelante doit verser à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 50'080 fr. 96, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009, l'opposition au commandement de payer qui a été notifié à l'appelante à l'instance de l'intimée et appelante par voie de jonction, dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...], étant définitivement levée dans cette mesure, avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009.

Cette réforme a pour conséquence que l'intimée et appelante par voie de jonction obtient gain de cause sur un peu plus de la moitié de ses conclusions actives et sur l'entier de ses conclusions libératoires, ce qui justifie de réformer les chiffres III et IV du dispositif du jugement entrepris et de mettre les trois quarts des frais judiciaires, soit 26'707 fr. 50 (35'610 fr. x 3/4), à la charge de l'appelante, le solde, par 8'902 fr. 50 (35'610 fr. x 1/4), étant mis à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction, l'appelante devant rembourser à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 900 fr. pour les frais judiciaires de la procédure de conciliation (cf. art. 106 al. 2 CPC).

La charge des dépens de première instance peut être estimée à 10'000 fr. pour chacune des parties (art. 4 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Au vu de la répartition des frais judiciaires, il y a lieu de réformer le chiffre V du dispositif du jugement entrepris en ce sens que l'appelante versera à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 5'000 fr. (10'000 fr. x [3/4 - 1/4]) à titre de dépens.

5.2 Au vu de l'issue du litige, il se justifie de mettre les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'866 fr., soit 1'512 fr. pour l'appel principal et 1'354 fr. pour l'appel joint (art. 62 TFJC), à la charge de l'appelante à hauteur de 2/3, soit de 1'910 fr. 70 (2'866 fr. x 2/3), et à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction à hauteur d'1/3, soit de 955 fr. 30 (2'866 fr. x 1/3) (art. 106 al. 2 CPC).

Il s'ensuit que l'appelante versera à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 398 fr. 70 (1'354 fr. - 955 fr. 30) à titre de restitution partielle de son avance de frais.

La charge des dépens de deuxième instance peut être estimée à 4'000 fr. pour chacune des parties (art. 7 TDC). Au vu de la répartition des frais judiciaires de deuxième instance, l'appelante versera à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 1'333 fr. (4'000 fr. x [2/3 - 1/3]) à titre de dépens de deuxième instance.

En définitive, l'appelante versera à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 1'731 fr. 70 (1'333 fr. + 398 fr. 70) à titre de dépens de deuxième instance et de restitution d'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'appel joint est partiellement admis.
- III. Le jugement est réformé comme suit :
 - I. dit qu'I._____ est la débitrice de V._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 50'080 fr. 96 (cinquante mille huitante francs et nonante-six centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009 ;
 - II. dit que l'opposition formée par I._____ au commandement de payer qui lui a été notifié à l'instance de V._____, dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...], est définitivement levée à concurrence de la somme de

50'080 fr. 96 (cinquante mille huitante francs et nonante-six centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2009 ;

III. dit que les frais judiciaires, arrêtés à 35'610 fr. (trente-cinq mille six cent dix francs), sont mis à la charge de V._____ par 8'902 fr. 50 (huit mille neuf cent deux francs et cinquante centimes) et d'I._____ par 26'707 fr. 50 (vingt-six mille sept cent sept francs et cinquante centimes) ;

IV. dit qu'I._____ remboursera à V._____ le montant de 900 fr. (neuf cents francs), versé au titre de frais judiciaires pour la procédure de conciliation ;

V. dit qu'I._____ versera à V._____ un montant de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de participation à ses dépens.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'866 fr. (deux mille huit cent soixante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante I._____ par 1'910 fr. 70 (mille neuf cent dix francs et septante centimes) et à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction V._____ par 955 fr. 30 (neuf cent cinquante-cinq francs et trente centimes).

V. I._____ versera à V._____ un montant de 1'731 fr. 70 (mille sept cent trente et un francs et septante centimes) à titre de restitution d'avance de frais et de participation à ses dépens de deuxième instance.

VI. 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 Pascal de Preux (pour I. _____),
- Me Marc-Etienne Favre (pour V. _____),

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

- Mme la Juge président 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 :