

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 mars 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Courbat et M. Oulevey, juges  
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

\*\*\*\*\*

**Art. 55 al. 1 et 311 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 2 mai 2024 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **P.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 2 mai 2024, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 10 juin 2024, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou l'autorité précédente) a dit que F.\_\_\_\_\_ devait paiement immédiat à la société P.\_\_\_\_\_ SA de la somme de 34'567 fr. 30, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 août 2017 (I), a révoqué le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 13 octobre 2017 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (II), a ordonné la radiation de l'inscription provisoire opérée le [...] 2017 au Registre foncier, office de La Côte, sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], à l'échéance d'un délai de trois mois dès jugement définitif et exécutoire (III), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV et V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont retenu, se fondant sur l'expertise judiciaire confiée à l'architecte M.\_\_\_\_\_, qu'un montant de 171'683 fr. 20 était dû par F.\_\_\_\_\_ à P.\_\_\_\_\_ SA pour le travail effectué par cette société sur les propriétés de celui-ci. Compte tenu des acomptes versés par F.\_\_\_\_\_, par 137'115 fr. 90, P.\_\_\_\_\_ SA pouvait prétendre au paiement du solde de 34'567 fr. 30. L'autorité précédente a considéré qu'il ne pouvait être tenu compte des moins-values estimées à 83'700 fr. par l'expert judiciaire, à défaut d'allégation suffisante de la part de F.\_\_\_\_\_, ce d'autant que la responsabilité de P.\_\_\_\_\_ SA n'avait pas pu être établie avec certitude par l'expert. Enfin, les premiers juges ont retenu que la société P.\_\_\_\_\_ SA n'était pas parvenue à démontrer que les travaux effectués sur le chantier de F.\_\_\_\_\_ s'étaient achevés après le 26 mars 2017 ni qu'ils étaient demeurés inachevés, de sorte que sa requête en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, déposée le 27 juillet 2017, était tardive, si bien que l'inscription provisoire devait être radiée.

**B.** Par acte du 11 juillet 2024, F.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation des chiffres I et IV de son dispositif. Subsidiairement, il a conclu, toujours avec suite de frais et dépens, à l'annulation des chiffres précités et au renvoi de la cause devant l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La société P.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à déposer une réponse.

Le 13 novembre 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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

**1.** **a)** L'appelant est propriétaire individuel de la parcelle n° [...] de la commune de [...]. Cette parcelle accueille un bâtiment d'habitation principal (ci-après : la villa principale) ainsi que des villas jumelles annexes (ci-après : les villas annexes).

**b)** L'intimée est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud, dont le siège est à [...], qui a notamment pour but l'exécution de tous travaux de plâtrerie, de peinture et de décoration et l'exécution, en tant qu'entrepreneur général, de maître d'ouvrage ou de sous-traitant, de tous travaux dans le domaine du bâtiment. J.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur.

**2.** **a)** Dès le mois de mars 2016, l'appelant a commandé divers travaux à l'intimée. Ces travaux portaient notamment sur des prestations de plâtrerie, d'isolation thermique extérieure, de façade et de crépi, tant sur la villa principale que sur les villas annexes, celles-ci étant alors en cours de construction.

**b)** Des devis ont été établis par l'intimée durant le mois de mars 2016.

**c)** Les contrats d'entreprise suivants ont ensuite été conclus entre les parties, en avril et mai 2016 :

- Contrat n° 16/16026 du 10 avril 2016, pour un montant total de 46'000 fr., TVA incluse, portant sur divers travaux de façades, d'isolations thermiques extérieures et de crépis sur les villas annexes ;
- Contrat n° 16/16032 du 10 avril 2016, pour un montant total de 68'231 fr. 80, TVA incluse, portant sur divers travaux d'isolations thermiques extérieurs sur la villa principale ;
- Contrat n° 16/16033 du 12 avril 2016, pour un montant total de 27'000 fr., TVA incluse, portant sur divers travaux de plâtrerie sur les villas annexes ;
- Contrat conclu oralement en mai 2016, pour un montant total de 12'960 fr., TVA incluse, portant sur divers travaux sur la villa principale et les villas annexes.

**3.** **a)** Les travaux ont débuté au mois de mars 2016. Ils se sont terminés pour l'essentiel au mois de décembre 2016, la pose de tablettes ayant eu lieu le 24 février 2017, tel que cela découle des éléments exposés ci-après.

**b)**

**ba)** Par courriel du 7 novembre 2016 à l'attention de T.\_\_\_\_\_, architecte en charge du chantier mandaté par l'appelant, l'intimée a notamment indiqué ce qui suit : « [...] *Quant à la suite des*

*travaux, ils sont en cours et nous attendons la livraison des tablettes. Ensuite, nous attendons votre feu vert pour les finitions [...] ».*

**bb)** T. \_\_\_\_\_ a répondu à ce courriel le 8 novembre 2016, en indiquant notamment ce qui suit : « [...] *Votre intervention pour terminer les travaux est urgente au vu du changement de température, ils doivent impérativement être terminés [sic] pour la fin de ce mois. Les détails de finition des façades ont déjà été discutés sur place lors des entrevues avec votre sous-traitant et vous-même [...] ».*

**bc)** Le 12 décembre 2016, T. \_\_\_\_\_ a adressé un courriel à l'appelant à teneur duquel il a notamment indiqué ceci : « [...] *J'ai une séance avec Monsieur J. \_\_\_\_\_ demain pour établir le décompte des factures pour les différents travaux. Après cette entrevue, j'espère pouvoir établir un décompte définitif. Un contrôle sur place des travaux de finition sera fait [...] ».*

**bd)** Par courriel du 24 février 2017 à l'attention de l'architecte T. \_\_\_\_\_, l'appelant a notamment écrit ce qui suit : « [...] *aujourd'hui, ils ont fini la pose des tablettes : Hallalouya ! [...] ».*

**be)** A une date indéterminée, mais postérieure au 10 mai 2017, l'intimée a adressé un courriel à l'appelant dans lequel elle a notamment indiqué ceci : « *Une situation des métrés réels exécutés, vous avait déjà été fournie en décembre 2016 et contrôlée par Monsieur T. \_\_\_\_\_. Nous avons depuis, après avoir fait les interventions listées par lui, demandé à maintes reprises, un rendez-vous pour la fin de chantier, en vain. Ce n'est qu'après l'envoi de l'état de la facturation que vous réagissez et nous apprenez par courriel du 10 mai 2017, que Monsieur T. \_\_\_\_\_ n'est plus en charge du chantier [...] Nous attendons rapidement un RV sur place, dans les 20 vingt [sic] jours qui suivent, afin de clore les métrés et les éventuelles finitions [...] ».*

**bf)** Entendu en qualité de témoin lors de l'audience du 1<sup>er</sup> mai 2019, l'architecte T. \_\_\_\_\_ a notamment déclaré qu'il se souvenait avoir

rencontré les représentants de l'intimée en décembre 2016 et que les travaux étaient alors terminés sous réserve de retouches et de finitions. Il a précisé ceci : « *Pour vous répondre, je me souviens que les tablettes n'étaient pas terminées au mois de décembre. Je ne sais pas si et quand ces interventions finales ont été faites. Je n'ai plus participé à beaucoup de chose en 2017* ».

Le témoin L.\_\_\_\_\_, maçon indépendant ayant effectué des travaux sur la parcelle de l'appelant, a notamment déclaré ce qui suit : « [...] *la dernière fois où la demanderesse est intervenue, c'était en février 2017, lorsqu'elle a posé les tablettes. C'est bien possible que ce soit le 24 février 2017 [...] j'étais pratiquement tous les jours sur le chantier. Je me souviens cette pose de tablettes le jour d'une réunion avec l'architecte* ».

Le témoin D.\_\_\_\_\_, menuisier étant également intervenu sur le chantier de l'appelant, a tenu les propos suivants : « *à ma connaissance, la demanderesse a fini ses travaux en octobre ou novembre 2016 [...] n'étant pas toujours sur le chantier, je ne sais pas si elle est intervenue éventuellement en 2017 pour réparer les malfaçons ou faire des finitions. Ce que je peux dire, c'est qu'en février 2017, les tablettes de fenêtre n'étaient pas encore posées, ce qui m'a empêché de terminer mes propres travaux et de donner les garanties nécessaires. Il y a eu une réunion à ce sujet à fin février 2017. J'ignore quand les tablettes ont été posées précisément* ».

**4. a)** L'intimée a adressé les factures suivantes à l'appelant :

- Facture n° 16/3041 du 18 juillet 2016, portant sur les « *travaux exécutés du 14 avril 2016 au 14 juillet 2016* », dans le cadre du contrat n° 16/16033, d'un montant total de 27'000 fr. TTC ;
- Facture n° 16/16071 du 18 août 2016, portant sur les « *travaux exécutés du 9 au 27 mai 2016* », dans le cadre du contrat oral, d'un montant total de 12'960 fr. TTC ;

- Facture n° 16/16150 du 10 octobre 2016, portant sur les « *travaux exécutés du 4 avril au 15 septembre 2016* », dans le cadre du contrat n° 16/16026, d'un montant total de 73'049 fr. 20. Dite facture a été remplacée le 24 juillet 2017 par une facture n° 17/17089, d'un montant identique ;
- Facture n° 17/17022 du 8 mai 2017, portant sur les « *travaux exécutés du 23 mars 2016 au 23 mars 2017* », dans le cadre du contrat n° 16/16032, d'un montant total de 78'141 fr. 55. Dite facture a été remplacée le 24 juillet 2017 par une facture n° 17/17088, d'un montant identique.

**b)** L'entreprise d'architecte [...] SA (auparavant : Z. \_\_\_\_\_ SA), mandatée par l'appelant pour procéder à un contrôle des métrés, a considéré que les montants de 5'287 fr. 40 HT et de 11'408 fr. 50 HT devaient être réduits respectivement des factures n°s 16/16150 et 17/17022. Ces corrections ont été acceptées par l'intimée, selon son courriel du 18 juillet 2017 à l'attention de l'appelant.

**c)** Entre le 15 avril 2016 et le 26 janvier 2017, l'appelant a versé à l'intimée les acomptes suivants :

- 23'000 fr. le 15 avril 2016 ;
- 82'115 fr. 90 le 4 mai 2016 ;
- 12'000 fr. le 21 novembre 2016 ;
- 20'000 fr. le 26 janvier 2017.

L'appelant ne s'est pas acquitté du solde des factures reçues.

**5. a)** En cours d'instruction, une expertise judiciaire a été confiée à l'architecte M. \_\_\_\_\_, lequel a notamment été chargé de se déterminer sur le bien-fondé des factures de l'intimée. Il a déposé son rapport

d'expertise le 20 mars 2020, ainsi qu'un rapport complémentaire le 12 février 2022, notamment sur la question de savoir si des travaux de l'intimée seraient restés inachevés ou auraient été mal exécutés, ainsi que sur les coûts y relatifs. Un second complément d'expertise a été déposé le 30 septembre 2022. Les constats de l'expert M. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'expert) sont repris ci-après, dans la mesure de leur utilité.

**b)** L'expert, qui a effectué un relevé des métrés effectifs avec l'aide de deux co-experts, a corrigé les factures adressées par l'intimée à l'appelant et les a admises dans la mesure suivante :

- Facture n° 17/17088 : 64'999 fr. 30
- Facture n° 17/17089 : 66'723 fr. 90
- Facture n° 16/3041 : 27'000 fr.
- Facture n° 16/16071 : 12'960 fr.

**Total net TTC : 171'683 fr. 20**

**c)** L'expert a mis en évidence diverses malfaçons et a retenu l'existence de moins-values d'un montant total de 83'700 fr. TTC.

L'expert a notamment relevé qu'une entreprise tierce avait été mandatée par l'appelant pour exécuter divers travaux de modification, de réfection, notamment des fenêtres, et de finition de travaux non terminés par l'intimée, pour un total de 13'000 fr. TTC. L'expert a soulevé à cet égard qu'un délai convenable aurait dû être imparti à l'intimée pour exécuter les finitions et réfections avant de mandater un tiers, conformément aux art. 4.1 et 6.2 de la norme SIA 118.

L'expert a également relevé, entre autres, des malfaçons sur les façades, tant sur la villa principale que sur les villas annexes.

De manière générale, l'expert n'a pas été en mesure de déterminer le degré de responsabilité de l'intimée s'agissant des malfaçons constatées et a ainsi proposé de mettre 50 % du montant total

des moins-values à la charge de l'intimée, soit un montant de 41'850 francs.

**6. a)** Le 27 juillet 2017, l'intimée a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de l'appelant, tendant à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...], propriété de l'appelant, à hauteur d'un montant de 54'035 fr. 85, plus intérêts à 5 % l'an dès le 4 août 2017.

**b)** Statuant le 28 juillet 2017 par voie de mesures superprovisionnelles, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a fait droit aux conclusions prises par l'intimée, de sorte que le Registre foncier, office de La Côte, a opéré le même jour l'inscription provisoire requise.

**c)** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 13 octobre 2017, l'inscription provisoire de cette hypothèque légale a été confirmée et un délai a été imparti à l'intimée pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées.

Par arrêt du 23 février 2018, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel formé par l'appelant à l'encontre de l'ordonnance du 13 octobre 2017 et confirmé dite ordonnance.

**7. a)** Par demande du 23 mai 2018 déposée par devant la Chambre patrimoniale cantonale, l'intimée a conclu en substance, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appelant soit reconnu son débiteur de la somme de 54'034 fr. 85, avec intérêts à 5 % l'an dès le 4 août 2017 et à l'inscription définitive en sa faveur d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un même montant sur l'immeuble n° [...] de la Commune de [...].

**b)** Le 20 septembre 2018, l'appelant a déposé une réponse, au pied de laquelle il a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la

demande du 23 mai 2018 et à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier de La Côte de radier intégralement l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs opérée en faveur de l'intimée.

**c)** Le 21 décembre 2018, l'intimée s'est déterminée sur la réponse de l'appelant.

**d)** Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 22 janvier 2019. Le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué) a rendu une ordonnance de preuves le 23 janvier 2019.

**e)** Le 1<sup>er</sup> mai 2019, il a été procédé à l'interrogatoire des parties et à l'audition des témoins, dont T.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_.

**f)** Une expertise a été mise en œuvre et l'expert a rendu son rapport le 20 mars 2020, ainsi que ses compléments d'expertise les 12 février et 30 septembre 2022.

**g)** Par requête de mesures provisionnelles du 6 juin 2022, l'appelant a conclu à ce que soit ordonnée la radiation de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite sur sa parcelle n° [...] de la Commune de [...]. Dite requête a été rejetée par ordonnance rendue le 15 septembre 2022 par le juge délégué.

**h)** Le 17 octobre 2023, les parties ont déposé leurs plaidoiries finales. L'intimée a modifié ses conclusions, en ce sens que son action soit admise à hauteur de 34'567 fr. 30, avec intérêts à 5 % l'an dès le 4 août 2017. L'appelant a pris quant à lui une conclusion nouvelle, tendant au paiement par l'intimée d'un montant minimal de 90'200 fr. à titre de frais de déconstruction.

**i)** Le 12 janvier 2024, les parties ont déposé leurs plaidoiries responsiveness.

**j)** A l'issue de la séance de délibérations du 24 avril 2024, la Chambre patrimoniale cantonale a rendu son jugement. Le dispositif de celui-ci a été adressé pour notification aux parties par envoi du 2 mai 2024. L'appelant a requis la motivation du jugement par courrier du 6 mai 2024.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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, l'appel a été formé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est dès lors recevable à cet égard.

#### **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 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\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

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 (cf. 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).

## **2.2**

**2.2.1** L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas réalisées, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A\_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A\_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1).

La 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 que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569

consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_524/2023 précité consid. 3.3.1). Ainsi, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait qui lui est présenté avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 30 janvier 2025/61 et les réf. citées).

**2.2.2** La première partie du mémoire d'appel (pp. 3 à 16) s'apparente à une présentation par l'appelant de sa propre version des faits et de la procédure, sous pas moins de 164 allégués, sans indication, pour chacun des faits qu'il mentionne, des motifs pour lesquels il y aurait lieu de s'écarter des constatations des premiers juges. Dans la mesure où l'appelant ne formule valablement aucun grief de constatation inexacte ou incomplète des faits relatif à cet exposé, il n'en sera aucunement tenu compte.

### **3.**

**3.1** Dans un premier grief (appel, p. 17), l'appelant fait valoir que les premiers juges ont à tort retenu que les travaux effectués par l'intimée « *étaient, pour l'essentiel, terminés au mois de décembre 2016 et qu'il restait encore la pose des tablettes* » (jugement, p. 7 *in fine*). Il considère que l'autorité précédente a violé le droit, estimant que les ouvrages ne lui ont jamais été remis valablement et qu'il ne les a jamais valablement réceptionnés, l'intimée s'étant systématiquement dérobée à ses propositions de rendez-vous.

**3.2** En réalité, il s'agit d'un grief relatif à une constatation inexacte de faits. Or, l'appelant n'expose pas en quoi les faits retenus par les premiers juges à cet égard seraient erronés. On rappellera que pour arriver à ce constat, l'autorité précédente a relevé que le 12 décembre

2016, T.\_\_\_\_\_, architecte de l'appelant, avait adressé à celui-ci un courriel indiquant qu'il avait une séance le lendemain avec le représentant de l'intimée pour établir le décompte des factures pour les différents travaux et qu'après cette entrevue, il pourrait établir un décompte définitif et qu'un contrôle sur place des travaux de finition serait fait. Entendu comme témoin, T.\_\_\_\_\_ a encore indiqué qu'il avait rencontré les représentants de l'intimée en décembre 2016, et que leurs travaux « *étaient terminés sous réserve de retouches et finitions* ». Il a précisé que les tablettes n'étaient pas terminées en décembre, mais qu'il ne se souvenait plus de quand cela avait été fait ni si ces interventions finales avaient été faites. Ensuite, dans un courriel postérieur à mai 2017, l'intimée a notamment indiqué à l'appelant qu'après décembre 2016, ils avaient effectué les interventions listées par l'architecte et avaient sollicité à maintes reprises un rendez-vous de fin de chantier en vain, et que ce n'était que lors de l'envoi de l'état de facturation que l'appelant avait réagi pour signifier que M. T.\_\_\_\_\_ n'avait plus la charge du dossier. Enfin, l'intimée indiquait qu'elle attendait rapidement une séance sur place pour clore les métrés et les éventuelles finitions.

On relèvera aussi les témoignages des ouvriers L.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, confirmant que l'intimée avait fini les travaux en octobre ou novembre 2016 et que la pose des tablettes était intervenue en février 2017. L'appelant a d'ailleurs envoyé un courriel à l'intimée en ce sens le 24 février 2017.

L'appelant ne démontre ainsi nullement que l'autorité précédente aurait retenu à tort que les travaux effectués par l'intimée « *étaient pour l'essentiel terminés au mois de décembre 2016 et qu'il restait encore la pose des tablettes* ». Il ne remet d'ailleurs aucunement en question la pertinence et le contenu des témoignages et courriels retenus à cet égard par les premiers juges.

Par surabondance, il y a lieu de relever que l'appelant a lui-même allégué en première instance une date d'achèvement des travaux

relatifs à chaque contrat conclu avec l'intimée (all. 99, 110, 115, 120 et 123). Le grief est donc infondé, pour peu qu'il soit suffisamment motivé.

#### **4.**

##### **4.1**

**4.1.1** L'appelant reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu qu'il n'avait « *jamais prétendu se prévaloir de défauts* » et que « *la question des défauts dans l'exécution du contrat n'[avait] tout simplement pas été évoquée* » (appel, pp. 17-20). Il se prévaut à cet égard de la norme SIA 118 et des art. 367 et 368 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Il expose en substance et de manière générale que « *les innombrables communications de défaut et propositions de rendez-vous pour effectuer des séances de chantier sont restées lettre morte de la part de [l'intimée]* » et qu'il peine à comprendre pourquoi les copies des propositions écrites de rendez-vous de M. T. \_\_\_\_\_ notamment n'auraient pas de valeur probante. Il relève encore qu'il a « *constaté les défauts et en a notifié [l'intimée], notamment par courriel, et que Monsieur T. \_\_\_\_\_, architecte, [a] proposé la venue de [l'intimée] sur le chantier pour constater lesdits défauts, par exemple en date du 15 août 2016* ». Il se prévaut en particulier de son courrier du 20 novembre 2020 à l'expert et de ses annexes 1a à 1k, qui démontreraient la « *notification valable à [l'intimée] des défauts constatés* ».

**4.1.2** L'appelant, dans un grief distinct, reproche aux premiers juges d'avoir appliqué le « *régime de la garantie des défauts* » en lieu et place du « *régime de l'inexécution de travaux* » (appel, p. 20). Il considère qu'en retenant que « *[...] l'expert a relevé que le défendeur n'avait pas imparti à la demanderesse un délai convenable pour exécuter les finitions et réfections des joints d'étanchéité avant de mandater un tiers [...]* », les premiers juges ont fait preuve de parti pris. L'appelant relève une nouvelle fois que l'intimée n'a jamais pris la peine de répondre à ses demandes réitérées de venir à un rendez-vous de chantier.

**4.1.3** Puis, sous un troisième grief, l'appelant relève que l'autorité précédente a retenu que « *les faits révélés par l'expertise, soit des moins-values estimées à 83'700 fr. ne s'inscrivaient pas dans le cadre des faits allégués* » (appel, p. 21). Dans un raisonnement pour le moins alambiqué, l'appelant semble se prévaloir de ce que dans le rapport « Complément d'expertise 3 », l'expert a estimé les moins-values à 83'700 fr., ce qui selon l'appelant signifierait que les faits avaient été clairement allégués dans le cadre de l'instruction, sans quoi « *l'expertise n'aurait tout bonnement pas pu être réalisée* ». D'ailleurs, l'intimée n'ayant jamais contesté dite expertise, cela démontrerait qu'elle reconnaît implicitement l'existence de moins-values, qui devraient donc être prises en compte.

**4.2** Les premiers juges ont retenu qu'une expertise avait été mise en œuvre pour déterminer les métrés et que les conclusions de l'expert étaient complètes, compréhensibles et concluantes, si bien qu'elles pouvaient être retenues (jugement, p. 23). L'appelant n'apportait d'ailleurs pas d'éléments permettant de remettre en cause l'expertise. En conséquence, les premiers juges ont retenu le montant dû à l'intimée pour les travaux, soit 171'683 fr. 20, et ont ensuite déduit les acomptes versés, par 137'115 fr. 90, montant qui était d'ailleurs admis par les parties.

Ils ont ensuite examiné la question des moins-values relevées par l'expert dans son complément d'expertise (jugement, pp. 25-26). Ils ont rappelé la jurisprudence applicable aux faits non allégués par les parties mais révélés par l'administration des preuves. Or, dans le cas d'espèce, les moins-values estimées à 83'700 fr. ne s'inscrivaient pas dans le cadre des faits allégués, dès lors que durant la phase d'allégation, l'appelant n'avait jamais prétendu se prévaloir de défauts, la question des défauts dans l'exécution du contrat n'ayant simplement jamais été évoquée. Le seul allégué en ce sens de l'appelant (all. 143) était formulé comme suit : « *suite à ce courriel du 18 mai 2017, Monsieur F.\_\_\_\_\_ a réclamé en vain de P.\_\_\_\_\_ de venir réparer des malfaçons sur la pose des fenêtres* ». Or, cet allégué servait en réalité à démontrer la date de fin des travaux (qui était en réalité l'objet principal du litige), soit que l'intimée ne serait plus intervenue sur le chantier après février 2017. Dans

tous les cas, cet allégué ne permettait pas de fonder l'existence d'un droit à une garantie, l'appelant n'ayant d'une part pris aucune conclusion en ce sens et, d'autre part, n'ayant pas démontré qu'il réunissait les conditions pour y prétendre. Il n'avait en particulier pas prouvé qu'il avait avisé l'intimée des défauts et réclamé leur réfection, sa seule déclaration en ce sens n'étant pas probante à elle seule. Au contraire, l'expert avait relevé que l'appelant n'avait pas imparti à l'intimée de délai convenable pour exécuter les finitions et réfections des joints d'étanchéité avant de mandater un tiers, conformément aux art. 4.1 et 6.2 de la norme SIA 118. Quant aux autres malfaçons, en particulier celles des façades, elles n'étaient pas couvertes par les faits allégués durant la phase d'allégation. Quand bien même cela aurait été le cas, ces malfaçons ne faisaient pas partie du procès et l'autorité précédente ne pouvait en tenir compte, sauf à violer la maxime des débats. A cela s'ajoutait que l'expert n'avait de toute manière pas pu en imputer la responsabilité à l'intimée avec certitude, la direction des travaux étant aussi en cause.

## **4.3**

### **4.3.1**

**4.3.1.1** La maxime des débats impose aux parties d'alléguer les faits et d'offrir les moyens de preuve propres à les établir (art. 55 al. 1 CPC). Selon l'art. 221 al. 1 let. d CPC, les faits doivent être allégués en principe dans la demande. Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1). Le but de l'art. 221 al. 1 let. d et e CPC est de permettre au juge de déterminer sur quels faits le demandeur fonde ses prétentions et par quels moyens de preuve il entend démontrer lesdits faits (ATF 144 III 54 consid. 4.1.3.3).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les faits pertinents doivent être allégués en lien avec les conclusions correspondantes (TF 4A\_556/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.3.1). Ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que,

d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 ; ATF 144 III 67 consid. 2.1), et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante (TF 4A\_312/2019 du 12 mai 2020 consid. 3.3).

L'art. 8 CC impose au demandeur d'alléguer et de prouver les faits générateurs à la base de sa prétention (ATF 109 II 231 consid. 3c/bb ; TF 4A\_126/2019 du 17 février 2020 consid. 6.1.2). Lorsque le tribunal admet à tort une demande dont la motivation en fait est insuffisante au regard de la norme de droit matériel fédéral invoquée ou lorsqu'il rejette une demande bien qu'elle soit suffisamment motivée en fait, il viole le droit fédéral (TF 5A 397/2015 du 23 novembre 2015 consid. 6.1).

**4.3.1.2** Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, des faits non allégués par les parties mais révélés par l'administration des preuves (faits dits exorbitants) ne peuvent être pris en compte que s'ils se situent encore dans le cadre des faits allégués, de sorte qu'ils sont couverts par ces derniers (ATF 142 III 462 consid. 4.3 et 4.4, SJ 2016 1 429). Ils ne font alors que concrétiser des faits déjà suffisamment allégués. Cela suppose que les faits aient été allégués dans leurs contours essentiels, d'une manière conforme à l'expérience de la vie, à défaut de quoi ils ne pourront pas être pris en considération (TF 4A\_195/2014 et TF 4A 197/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.4 non publié *in* ATF 140 III 602). Dans une affaire de responsabilité civile (TF 4A\_33/2015 du 9 juin 2015 consid. 6), le Tribunal fédéral a ainsi retenu qu'il n'était pas admissible qu'un expert doive établir la quasi-totalité des faits pertinents alors que la partie demanderesse n'avait rien allégué au sujet du déroulement de l'accident en cause. Ainsi, lorsque les faits ne sont pas suffisamment allégués, le tribunal ne peut pas en tenir compte dans son jugement, alors même qu'ils seraient prouvés (ATF 142 III 462 consid. 4.3, SJ 2016 1 429 ; voir aussi Bohnet, Alléguer et

conclure en procédure matrimoniale, *in* : Symposium en droit de la famille, Genève 2020, pp. 1-26, N 67).

La possibilité pour le juge de retenir des faits qui n'ont pas été allégués mais qui ressortent des preuves administrées est prévue dans les litiges soumis à la maxime inquisitoire et, selon le Tribunal fédéral, elle « découle de la nature même de la procédure inquisitoriale » (ATF 107 II 233 consid. 2b). Cela signifie *a contrario* que tel n'est pas le cas dans les procès soumis à la maxime des débats. En effet, selon l'adage « *quod non est in actis non est in mundo* », l'état de fait ne doit pas être établi ou complété d'office par le juge, mais doit être allégué par les parties, à défaut de quoi le juge ne peut pas en tenir compte dans sa décision (Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3<sup>ème</sup> éd., Zurich 1979, pp. 159 s.). Bien que la maxime des débats serve aussi la recherche de la vérité matérielle, elle peut aboutir à ce que le juge ne puisse pas tenir compte de certains faits, parce que ceux-ci n'ont pas été invoqués par les parties (Guldener, *op. cit.*, p. 161).

**4.3.2** Selon l'art. 169 al. 1 SIA-118, en cas de défaut de l'ouvrage, 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). Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci a le choix entre persister à exiger la réfection, demander une moins-value ou se départir du contrat. L'entrepreneur supporte les frais qu'entraîne la réfection de l'ouvrage (art. 170 al. 1 SIA-118).

L'art. 169 al. 1 SIA-118 consacre un droit préférentiel à la réfection de l'ouvrage. Le maître doit d'abord donner à l'entrepreneur la possibilité d'éliminer le défaut dans un délai convenable (cf. ATF 116 II 305 consid. 3a, JdT 1991 1 173 ; ATF 110 II 52 consid. 4, JdT 1984 1 479 ; Gauch, Kommentar zur SIA-Norm 118, Art. 157-190, 1991, n. 5 ad art. 169 SIA-118). L'entrepreneur a, dans tous les cas, le droit de tenter de réparer le défaut durant un premier délai fixé par le maître (art. 169 al. 1 SIA-118, par opposition à l'art. 368 al. 2 CO ; Carron, La "SIA 118" pour les non-initiés, *in* JDC 2007 p. 1 ss, spéc. p. 29). La durée du délai se détermine en

fonction du temps dont un entrepreneur compétent a objectivement besoin pour réparer les défauts en question. Le maître est en droit d'attendre de l'entrepreneur qu'il commence immédiatement la réfection exigée et la mène rapidement à terme ; l'entrepreneur a jusqu'à l'échéance du délai pour obtenir plein succès, c'est-à-dire pour éliminer complètement les défauts (Gauch/Carron, Le contrat d'entreprise, 1999, n. 2659 par renvoi au n. 1783 ; ATF 116 II 450 consid. 4, JdT 1991 I 182 ; ATF 116 II 305 précité consid. 3a ; ATF 110 II 52 précité consid. 4). S'il ne s'exécute pas dans ce délai, le maître peut persister et exiger la réfection de l'ouvrage, dans la mesure où cela n'entraîne pas de dépenses excessives pour l'entrepreneur (art. 169 al. 1 ch. 1 SIA-118), c'est-à-dire que les frais de réparation ne sont pas disproportionnés par rapport à l'intérêt du maître. Si l'entrepreneur refuse toujours d'exécuter les travaux ou s'il en est incapable, le maître peut en confier l'exécution à un tiers ou y procéder lui-même, aux frais de l'entrepreneur (art. 169 al. 1 ch. 1 *in fine* et 170 al. 1 SIA-118 ; Carron, *op. cit.*, p. 29). Si le maître répare (ou fait réparer) l'ouvrage de son propre chef, sans avoir donné à l'entrepreneur l'occasion de procéder à la réfection, il est déchu de ses actions en réhabilitation ou en réduction (ATF 116 II 305 précité consid. 3a) et supporte les frais et les risques de la réparation confiée à un tiers sans motif valable (ATF 110 II 52 précité consid. 4).

**4.4** Il faut d'emblée constater que l'on peine à comprendre le raisonnement pour le moins confus, ou plutôt très lacunaire, de l'appelant. Les griefs précités sont à la limite de la recevabilité sous l'angle de la motivation, dès lors que l'appelant se contente d'exposer sa version de la situation de manière toute générale, sans aucunement s'attaquer à la motivation détaillée retenue par les premiers juges.

Ainsi, il n'expose pas précisément et concrètement qu'il aurait allégué en procédure les défauts constatés par l'expert, ni pris de conclusions en ce sens, ni qu'il aurait avisé l'intimée des défauts en question et qu'il aurait imparti à celle-ci un délai pour la réfection avant de mandater un tiers, ignorant simplement le principe de la maxime des débats à cet égard. Vérification faite, il ne l'a pas fait. Or, il lui appartenait

d'énoncer en première instance les faits concrets justifiant ses éventuelles prétentions à l'encontre de l'intimée, et ce de manière suffisamment précise pour que celle-ci puisse se déterminer à cet égard. L'appelant ne s'en prend pas non plus aux conclusions de l'expert qui a lui-même également constaté qu'il n'avait pas imparti de délai à l'intimée pour la réfection des défauts et que de toute manière la responsabilité de celle-ci n'était aucunement établie. Somme toute, c'est en réalité en raison des lacunes de sa procédure que l'appelant semble s'imaginer qu'un courrier de son architecte fixant à l'intimée des rendez-vous de fin de chantier pour des finitions, suffit pour démontrer qu'il aurait valablement allégué des défauts dans le cadre de la présente procédure et qu'il aurait satisfait à son devoir de mise en demeure de l'entrepreneur avant de confier l'exécution des travaux à un tiers. En tout état, les éléments factuels dont se prévaut l'appelant à l'appui de son grief, tels que les "*innombrables communications de défauts et propositions de rendez-vous pour effectuer des séances de chantier*", n'ont pas été retenus par l'autorité précédente et ne font l'objet d'aucun grief de constatation inexacte ou incomplète des faits, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

Ensuite, il faut aussi constater que le grief tendant à dire que c'est le « *régime de l'inexécution des travaux* » qui doit s'appliquer en lieu et place du « *régime de la garantie des défauts* » est simplement incompréhensible (appel, p. 20). Encore une fois, l'appelant ne s'en prend pas valablement à l'analyse effectuée par les premiers juges et ne tente même pas de démontrer que celle-ci serait erronée. Par surabondance, les critiques de l'appelant portent sur des questions qui ne sont pas pertinentes en l'espèce, dans la mesure où l'appelant n'a pas allégué, en temps utile, les éléments qui auraient été de nature à fonder la moindre prétention, à quelque titre que ce soit, à l'encontre de l'intimée.

Quant au fait de prétendre que l'intimée reconnaîtrait l'existence des moins-values car elle n'aurait jamais contesté l'expertise, c'est encore une fois méconnaître gravement les règles de procédure élémentaires, en particulier la maxime des débats, dès lors qu'il s'agit ici de faits non allégués.

Les griefs doivent donc être rejetés, pour peu qu'on les considère recevables.

**5.**

**5.1** En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement confirmé.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'345 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se prononcer (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'345 fr. (mille trois cent quarante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelant F.\_\_\_\_\_.
- IV.** 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 Ghita Dinsfriend-Djedidi (pour F. \_\_\_\_\_),
- Me Christian Marquis (pour P. \_\_\_\_\_ SA),

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

- M. le Président 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 :