

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 1er décembre 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Denys  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\* \* \* \* \*

**Art. 169 SIA 118; 451 ch. 3, 452 al. 2, 466 al. 1 CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à Aigle, défenderesse, du recours interjeté par **A.D.**\_\_\_\_\_, à Monthey, demandeur, et du recours joint interjeté par le demandeur contre le jugement rendu le 28 septembre 2010 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les parties.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

## **En fait :**

A. Par jugement du 28 septembre 2010, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté l'action de A.D.\_\_\_\_\_(I), admis les conclusions II reconventionnelle et IV subsidiaire de S.\_\_\_\_\_(II), donné ordre à A.D.\_\_\_\_\_, dans les cinq jours dès la communication du dispositif, toutes les clés ouvrant l'appartement, la cave et/ou la boîte aux lettres de S.\_\_\_\_\_(III), donné ordre à A.D.\_\_\_\_\_ d'exécuter, à ses frais et dans un délai de trois mois dès jugement définitif et exécutoire, tous les travaux de finition et de réfection de la part d'étages de S.\_\_\_\_\_ constituant le lot n° 5 de la parcelle de base n° 886 du Registre foncier de la Commune d'Aigle, respectivement des parties communes de la parcelle de base précitée, à savoir:

"A. dans les parties communes:

1. installer une clôture autour de la parcelle;
  2. éliminer la rouille sur le portail extérieur;
  3. augmenter à 2.50 mètres la largeur du portail d'entrée;
  4. enlever les résidus de scotch sur les joints des murs du garage;
  5. nettoyer les traces d'une ancienne infiltration d'eau au garage;
  6. mettre en état de marche le système d'ouverture et de fermeture automatique de la porte du garage;
  7. installer une fermeture avec cylindre et clés pour la porte grillagée de la buanderie;
  8. créer dans la buanderie les lignes de raccordement nécessaires au comptage individuel de consommation d'énergie électrique;
- B. dans la partie privée de la part d'étages de la défenderesse:

1. sur toutes les fenêtres coulissantes:
  - a. contrôler l'étanchéité aux bruits et à l'air et compléter, si nécessaire par une intervention du menuisier, par la pose d'un joint souple (ou mousse) vertical complémentaire, en faisant attention à ne pas créer une pression qui risquerait de provoquer une autre défaillance d'étanchéité,
  - b. contrôler tous les appuis inférieurs et supérieurs des liaisons centrales et remplacer et compléter, si nécessaire, avec une pièce de fermeture supérieure de GU entre les deux contre-profiles;
  - c. si la dépose des stores n'est pas effective: compléter par jointoyage des différents petits orifices et, appliquer, si nécessaire, un joint silicone beige à la liaison des cadres; si nécessaire, dépose

partielle de couvre-joint et injection de mousse isolante, repose des couvre-joints et/ou pose de nouveaux couvre-joints,

d. si la dépose des stores est effective: compléter par jointoyage des différents petits orifices et profiter de cette dépose pour jointoyer au silicone depuis l'extérieur les différentes liaisons des cadres,

2. sur les fenêtres dont vantail bouge un peu malgré la position fermée et qui présentent des infiltrations d'air: contrôler et ajuster les vantaux et remplacer les contre-profils ainsi que les supports inférieurs et supérieurs aux droits de ces contre-profils, éventuellement avec des contre-profils en aluminium avec PVC thermo-déformable;
3. pour diminuer les bruits aériens: contrôler les joints des portes palières, régler les portes et si nécessaire appliquer un joint souple sans altérer le système d'ouverture;
4. pour diminuer les bruits de choc : ouvrir les joints ciments des seuils des portes palières, si possible côté intérieur, le cas échéant côté extérieur, dépose d'un rang de carrelage si nécessaire pour vérifier la bonne coupure de la chape avec le mur, si nécessaire ouvrir la chape contre le seuil et les cadres, recomposer la bande de rive isolante, refermer la chape contre la bande de rive également au droit des cadres, repose du carrelage avec un joint souple contre les seuils et les cadres. Dans le cas où la bande de rive serait bien posée, seules la dépose et repose du carrelage avec l'exécution d'un joint souple de chaque côté du seuil seront suffisantes;
5. pour supprimer les odeurs : créer une petite cheminée extérieure en inox avec évacuation sur l'avant-toit de l'annexe, sans oublier une évacuation des eaux de condensation directement sur l'appentis
6. cadres extérieurs des fenêtres: ponçage léger, nettoyage et application d'une couche de vernis protecteur extérieur incolore, étant précisé que 50% du coût de ces travaux seront à la charge de la défenderesse;
7. carrelages: reprise des joints avec léger piquage, enduisage des joints avec complément de matière, lissage et nettoyage soignés;
8. stores: désolidariser de la structure du bâtiment la motorisation et le système d'entraînement des stores: modifier le système de fixation des stores en installant des éléments souples afin de couper les transmissions de bruit du moteur et du système d'entraînement des stores (IV)",

arrêté les frais (V), dit que A.D. \_\_\_\_\_ est le débiteur de S. \_\_\_\_\_ de la somme de 11'620 fr., TVA en sus sur 6'200 fr., à titre de dépens (VI), dit

que si aucune demande de motivation n'était présentée les frais et dépens seraient réduits (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait jugement, qui est le suivant :

"1. Le demandeur A.D. \_\_\_\_\_ a mandaté [...] et [...], architectes à Aigle, afin d'établir un projet concernant la création de six appartements dans une grange et d'un parking souterrain sur la parcelle RF n° [...], à [...], dont il était propriétaire. Le 18 avril 2005, les architectes précités ont établi un projet concernant le lot n [...], "promis-vendu" à la défenderesse S. \_\_\_\_\_.

Le 19 avril 2005, le demandeur en qualité d'entrepreneur général et la défenderesse en qualité de maître de l'ouvrage ont conclu un contrat d'entreprise générale portant sur la construction d'un appartement, d'une cave et d'une place de parc en sous-sol, le tout constituant le lot n [...] précité. Le délai pour la fin des travaux, y compris les aménagements extérieurs, a été fixé au vendredi 24 février 2006. Le prix de l'ouvrage a été fixé de manière **forfaitaire** à 477'750 fr., y compris la TVA, le prix du terrain, soit 41'663 fr., et une place de parc.

La clause 2.1 du contrat précité précise qu'en font partie intégrante, dans l'ordre, outre les conditions générales annexées, le descriptif du projet d'architecte du 18 novembre 2004, les plans déposés à l'enquête public, le programme des travaux de l'entrepreneur général, les plans d'architecte à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> et/ou 1/100<sup>ème</sup>. A titre subsidiaire et pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les documents précités, font partie du contrat, la Norme SIA-118, les autres normes en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire, "pour autant qu'elles soient conformes à l'usage local et reconnues généralement comme règle de l'art" et les dispositions du Code des Obligations suisse (2.2).

Le descriptif du projet des architectes R. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ prévoit notamment ce qui suit:

"MACONNERIE

(...)

Tous les murs de séparation entre les appartements seront réalisés par des murs en béton de 20 cm d'épaisseur, garantissant un bon confort phonique.

(...)

FENETRES ET PORTES EXTERIEURES

(...)

Les doubles verres assurent une excellente isolation thermique (coefficient 1,3 W/m<sup>2</sup>K) et phonique.

(...)

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Partie commune

(...)

Porte automatique du garage avec potelet de commande au départ de la rampe d'accès.

(...)

**AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Surfaces pavées pour les zones de circulations. Engazonnement pour toutes les autres surfaces du côté de la route du Châtelard, l'accès à la propriété sera clôturé

(...)"

Selon les Conditions générales annexées au contrat d'entreprise, le "coût global forfaitaire garanti sans dépassement, y compris TVA de 7.6%, [est de] CHF 477'500.00, sous réserve de certains travaux de plus ou moins-values commandés par le maître de l'ouvrage et ne figurant pas dans le descriptif précité" (p. 1 in fine). Des acomptes devaient être payés par la défenderesse à raison de 10% à la signature du contrat, 25% au début des travaux, 20% à la fin du gros œuvre, 15% à la pose des revêtements intérieurs et 10% à la remise des clés et des garanties bancaires (p. 2).

Les Conditions générales précisent encore ce qui suit.

- (p. 2) : "Réception de l'ouvrage et responsabilité pour les défauts:

"A l'achèvement des travaux, une reconnaissance provisoire sera effectuée deux semaines avant la remise des clés, définissant une liste des finitions, retouches et défaut éventuels. Le résultat de ce contrôle est consigné dans un procès verbal signé, en deux exemplaires, par les deux parties.

Les délais de garantie et de prescription commencent à courir dès la réception de l'ouvrage.

Le délai pendant lequel les défauts apparents peuvent être signalés est de deux ans. Le délai de prescription (comprenant les défauts cachés) est de cinq ans. Le délai de prescription pour les défauts intentionnellement cachés est de dix ans".

- (p. 3) : "Garantie après réception de l'ouvrage:

"Les entrepreneurs fournissent à l'EG [Entrepreneur général] une garantie pour les défauts au sens de l'art. 181 de la norme SIA. Celui-ci s'engage à restituer la retenue dès la constitution d'un cautionnement ou de sûretés de même valeur".

- (p. 3) : "Documents faisant partie intégrante du contrat:

"En cas de contradiction entre les divers documents du contrat, l'ordre de priorité est celui prévu par l'art. 21 de la Norme SIA-118".

Le 27 avril 2005, par devant Me [...], notaire à [...], parties ont signé un acte de vente conditionnelle et à terme portant sur la part de copropriété de 122/1000<sup>èmes</sup> au terrain nu, de la parcelle de base n° [...], au prix de 41'663 francs. L'appartement de la défenderesse, d'environ 100,2 m<sup>2</sup> se trouve au deuxième étage. Le transfert de propriété a été inscrit au Registre foncier le 2 mai 2005.

2. Le 7 mars 2006, l'entreprise [...] a adressé un courrier à l'entreprise de menuiserie [...] faisant état des divers défauts dans le montage des fenêtres du chantier.

Dans un courrier adressé à [...] le 13 mars 2006, [...], conseiller technico-commercial dans l'entreprise [...], a relevé le "manque total de professionnalisme" dans le montage des ferrures qui ne respecte pas leurs recommandations, et qui génère un problème grave de sécurité, la fenêtre pouvant tomber à tout moment au moment de l'ouvrir. Ledit courrier énumère les défauts et précise que, pour les régler, le menuisier doit "compléter, changer et régler" chacune des ferrures.

Le 5 mai 2006, [...] a adressé au bureau d'architecture R.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ une facture finale pour un montant total de 148'751 fr. 60, représentant la valeur des fournitures et des travaux de pose, de dépose et de réparation des portes, des fenêtres, des portes-fenêtres, de vitrerie du chantier.

[...] a écrit au pied de sa facture ce qui suit:

"Nous garantissons tous les travaux effectués par notre entreprise, soit vitrerie et réparations, selon les normes SIA.

Nous ne garantissons en aucun cas la fourniture et la pose des portes, des fenêtres, portes-fenêtres, fenêtres coulissantes ainsi que la fourniture des verres".

3. [...] a pris possession de sa part d'étage à fin mai 2006.

Dans courrier du 15 avril 2006, la défenderesse a écrit au demandeur pour lui signaler des défauts des joints du carrelage au sol, ainsi que des joints en silicone appliqués contre les plinthes du séjour-cuisine, des salles d'eau et du bureau.

Le 21 avril 2006, l'entreprise [...], à Gland a adressé aux architectes [...] et [...] un courrier ainsi libellé au sujet de l'appartement de la défenderesse:

"Suite à notre visite in situ du 19 avril 2006, nous vous confirmons par la présente que le jointoyage vu dans le coin cuisine/salle à manger de l'appartement susmentionné est de facture et de qualité correcte.

Nous restons à votre disposition pour une visite dans 2 ou 3 mois, sur appel du propriétaire pour un nouveau constat.

(...)"

Le 30 mai 2006, le bureau d'architecte R.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ a écrit à l'entreprise L.\_\_\_\_\_ SA ce qui suit:

"Nous accusons réception de votre courrier ci-dessus référencé [lettre du 21.04.2006].

Toutefois, nous devons vous informer que la qualité des joints ne semble pas s'améliorer, bien au contraire. Mme S.\_\_\_\_\_ vient de nous écrire en ce sens.

La semaine passée, nous avons pu faire un constat sur place, les joints semblent fusées et se désagrègent.

Merci de bien vouloir faire le nécessaire dans les meilleurs délais et de nous en informer.

(...)"

4. Le 5 mai 2006, [...], à Aigle, a adressé au bureau d'architectes R.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ une facture de 3'131 fr. 15 pour la fourniture et la pose de joints sur le chantier.

Le 29 mai 2006, l'entreprise [...], à Aigle, a adressé au bureau d'architectes R. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ une facture finale de 209'988 fr. pour l'installation sanitaire et de chauffage, le solde non encore payé s'élevant à 30'970 francs.

Le 10 juillet 2006, l'entreprise [...], à Aigle, a adressé au bureau d'architectes R. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ une facture de 1'170 fr. 70 pour du matériel et des travaux des jointoyage dans l'appartement propriété de M. [...], sis dans les combles de l'immeuble.

5. Le 10 août 2006, le demandeur a écrit à la défenderesse ce qui suit:

"Conformément au contrat d'entreprise général (sic) que nous avons signé le 19.04.2005, le paiement des travaux était échelonné selon l'avancement des travaux, le dernier versement devant être effectué au moment de la remise des clefs du bien.

Vous avez pris possession de votre appartement il y a maintenant déjà trois mois. La dernière étape de la construction selon le contrat d'entreprise générale est donc atteinte.

Néanmoins, je suis au regret de constater que vous n'avez pas encore acquitté la somme de 53'987 Frs correspondant au dernier appel de fond.

Vous ne pourrez que constater que je vous ai laissé suffisamment de temps pour vous permettre de régler cette situation. Je vous donne donc encore 10 jours pour vous acquitter de cette somme. Une fois ce délai écoulé, je serai dans l'obligation de vous faire payer des intérêts au taux de 11% et si nécessaire, je ferai valoir mes droits devant la justice.

(...)"

Les parties se sont rencontrées le 6 septembre 2006 en présence, notamment, de l'architecte [...]. Dans un courrier adressé à la défenderesse le 11 septembre 2006, le demandeur a réclamé à la défenderesse le paiement, avant le 15 septembre 2006, de l'acompte final de 10%, ainsi que des plus-values, sans en préciser le montant. Pour le demandeur, les travaux sous sa responsabilité étaient terminés depuis le 28 avril 2006, les travaux encore non finis à cette date concernaient le parquet et la cuisine, travaux que la demanderesse aurait décidé de prendre sous sa responsabilité. Le demandeur a encore précisé qu'il serait en droit de réclamer à la défenderesse des intérêts pour un montant total de 6'298 fr. 90 pour les retards dans les paiements des acomptes.

Le 23 septembre 2006, la défenderesse a répondu au demandeur que les travaux n'étaient pas encore terminés, et qu'aucun document n'avait été signé en ce sens, si bien que le dernier acompte de 10% ne pouvait pas être libéré par la banque. La défenderesse a relevé que des travaux de finitions à effectuer avaient été annoncés au demandeur depuis la fin avril 2006, qu'aucune solution concrète n'avait été trouvée aux problèmes liés au carrelage sur toute sa surface, à la ventilation de la hotte de la cuisine et aux fenêtres, et que les problèmes conceptuels, liés pour la plupart aux défauts précités, n'avaient même pas été pris en considération.

La défenderesse a encore écrit qu'elle n'avait signé aucun document concernant les plus-values et que cette question n'avait été pas été clarifiée.

6. Dans sa demande du 28 janvier 2008, le demandeur allègue que des plus-values pour 15'075 fr. 45 ont été effectuées en faveur de la défenderesse (allégué 17), alors qu'à son allégué 10 il indique que celles-ci s'élèvent à 9'000 fr. "environ". A l'audience préliminaire, le demandeur a modifié ses offres de preuve à l'allégué 17 qui devait être prouvé par témoin et non pas par expertise technique. Le demandeur n'a toutefois pas requis l'audition de l'un ou l'autre des témoins sur l'allégué 17.

Le 26 septembre 2006, le demandeur a adressé à la défenderesse un "décompte de plus ou moins-values", d'où il résulte un solde en faveur du demandeur "TTC (estimation)" de 9'496 fr. 54. Le demandeur réclame également le paiement des intérêts de retard précités (cf supra ch. 5, 6'298 fr. 90) et déduit une somme de 500 fr. pour des nettoyages effectués par la défenderesse.

Le décompte des plus-values précité, qui n'a pas été signé par la défenderesse, fait état des travaux suivants:

- ouverture d'un mur,
- changement de la fenêtre de la cuisine et d'une porte-fenêtre,
- des installations électriques "selon offre [...]",
- des installations sanitaires "selon décompte [...]",
- une machine à laver,
- changement d'agencement de la cuisine,
- vitrage de séparation chambre et salle de bain,
- armoire supplémentaire,
- miroir salle de bain,
- fourniture et pose du carrelage séjour, salle de bain et chambre,
- fourniture et pose du parquet,
- peinture du meuble d'entrée.

Dans un courrier adressé au conseil du demandeur le 29 mars 2007, les architectes [...] et [...] ont écrit notamment ce qui suit:

"(...)

- Mme [...] nous a fait modifier son projet (murs, cuisine, inversion des salles de bains, portes, etc.), selon ses désirs et avec l'accord de M. [...].

- Mme [...] a commandé et dirigé sous sa responsabilité les travaux du parqueteur et du cuisiniste.

(...)"

La défenderesse a admis avoir commandé des travaux de plus-value, ceux du parqueteur et du cuisiniste, mais a formellement contesté avoir dirigé ces travaux.

7. Le demandeur a produit le procès-verbal d'une rencontre qui a eu lieu le 26 septembre 2006 entre le demandeur et deux autres copropriétaires, N. \_\_\_\_\_ [...], d'où il résulte que des garanties des entreprises ayant posé le carrelage et le parquet, ainsi que de celles assurant les installations électriques et les travaux de menuiserie

n'avaient pas été fournies par le demandeur. Il y figure une liste des travaux non exécutés par l'entreprise générale.

Le 4 mars 2007, la défenderesse et cinq autres copropriétaires ( [...] et N. \_\_\_\_\_ ) ont adressé au demandeur un courrier recommandé lui demandant de exécuter, dans un délai de trois mois, les travaux encore non exécutés tant dans chacun des appartements que dans les parties communes de l'immeuble, selon listes annexées. Dans le même délai, le demandeur devait également fournir un dossier concernant l'exploitation du bâtiment.

La défenderesse, pour sa part, a annexé au courrier précité une liste des défauts et finitions ("Bilan au 1<sup>er</sup> mars 2007") pour son appartement, notamment :

Problèmes techniques :

1. tous les joints du carrelage ;
2. fenêtres : isolation phonique insuffisante, vernis extérieur non conforme et portes-fenêtres endommagées durant la construction ;
3. portes : isolation phonique très faible, porte de la chambre fendue sur le ferrement et porte d'entrée : le gond supérieur déboîté ;
4. souffle bruyant de la hotte de ventilation de la cuisine ;
5. prises électriques : interrupteurs mal posés, triple prise derrière le four à micro-ondes ne fonctionne que sur deux entrées.

Au niveau des finitions, la défenderesse a indiqué, notamment, ce qui suit:

- a. et b. : dans les deux chambres : liste-seuil en alu et listes ou joints à poser sous les fenêtres, à charge de la défenderesse;
- c. et d. : poignées de la porte salle d'eau-baignoire mal posée et poignées salon-séjour griffées, travaux à charge du demandeur;
- e. carrelage salle d'eau-baignoire : joint silicone insuffisant;
- f. salle d'eau douche : contour douche au sol à terminer + joints
- g. cuisine : "problème de ventilation de la hotte toujours pas réglé dû à un problème conceptuel";
- h. stores : toile trop étroite dans chambre Nord
- i. cave : trou aération encoure bouché, grille d'évacuation non posée ;
- j. peinture : rustique chambre Sud : défaut rustique qui s'enlève.

Sous la rubrique « Problèmes conceptuels », la défenderesse a indiqué ce qui suit :

1. fenêtre : portes coulissantes : problèmes phoniques importants. Pas de fiche technique en ma possession ;
2. Chape : problèmes phoniques entre les étages : les voix des voisins du dessous comme du dessus s'entendent; isolation phonique des salles d'eau.
3. ventilation : problèmes phoniques importants - haut-parleurs;
4. Habitation initiale - petite maison : problème d'isolation phonique avec la petite maison - mur de séparation ; odeurs de cuisine devant fenêtre chambre à coucher.

Les travaux non terminés sur les parties communes sont les suivants :

- "- poser la plaque du numéro de l'immeuble,
- clôturer l'accès de la copropriété selon descriptif (barrières, arborisation avec voisinage, etc ???),
- aménager le parking extérieur ;

- réduire les bordures des murs d'accès au parking souterrain (sécurité d'accès et de sortie) ;
- aménager les pierres autour de l'immeuble (au pied des murs) ;
- aménager l'éclairage de l'immeuble (tubes apparents au sol) ;
- terminer l'éclairage intérieur et extérieur (local technique, buanderie, local à vélos, fils électriques apparents à l'extérieur de l'entrée du garage) ;
- porte du garage à installer ;
- local à vélos à terminer : actuellement à l'état brut, poignée porte non fixée ;
- nettoyage complet de fin de chantier : cage de escalier, sous-sol immeuble et sous-sol garage/parking (test couleur et tag) ;
- joints dans l'entrée principale et cage d'escalier, carrelage abîmés à changer ;
- porte d'entrée principale à régler (fermeture automatique) ;
- terminer vers la route le passage extérieur de l'entrée principale ;
- problème général de bruit provoqué par les stores extérieurs en cas de vent".

8. Le 17 mars 2007, le demandeur, l'architecte [...], la défenderesse et cinq autres copropriétaires se sont réunis dans le but de clarifier la situation. Selon le procès-verbal de ladite réunion, le demandeur "s'engage oralement" à "mener à terme les travaux respectant les normes de qualité correspondant au standing annoncé, concernant aussi bien les appartements propres que les parties communes" ce dans "les trois mois qui viennent". A cette occasion, les copropriétaires présents ont été informés que les garanties provenant des entreprises [...] (carrelage) et [...] (portes et fenêtres) ne pouvaient pas leur être remises car lesdites sociétés n'existaient plus. S'agissant des travaux non terminés dans les parties communes, le demandeur s'est engagé à exécuter ou à faire exécuter la grande majorité des travaux qui correspondent, pour l'essentiel, à la liste figurant dans le courrier du 4 mars 2007 précité.

Sous point 2 dudit procès-verbal, on lit ce qui suit:

"2. La co-propriété dit bénéficier d'un accès clôturé selon descriptif (barrières, arborisation sur le mur, etc ???). [...] mettra un portail à l'entrée ainsi qu'une barrière sur le mur, il les repeindra. L'idée de la clôture totale est abandonnée. La famille [...] va faire un devis pour sa partie à arboriser, elle en demandera un second avec les communs inclus. Décision à prendre en PPE (Avec famille [...])".

Dans un courrier adressé au conseil du demandeur le 29 mars 2007, le bureau d'architectes R.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ a écrit en substance que contrairement à ce qu'affirme la défenderesse, les travaux sont achevés, et que le demandeur leur avait remis une liste de retouches à faire exécuter, mais que celui-ci avait suspendu les travaux jusqu'au paiement du solde qui lui était dû.

Une nouvelle réunion a eu lieu le 12 mai 2007 en présence de l'architecte [...], du demandeur, de la défenderesse et de cinq autres copropriétaires pour faire le point de la situation. S'agissant des travaux sur les parties communes, il est constaté que "sur la liste qui comportait 23 points, en environ deux mois, 4 ont été réglées". Une rencontre a été fixée au 9 juin 2007 "pour la réception de l'ouvrage complet".

Selon le procès-verbal de la rencontre du 9 juin 2007, "la réception de l'ouvrage n'a donc pas pu se faire (...) et se trouve reportée pour certains travaux à fin juillet 2007". Le demandeur a déclaré qu'il attendait

que les sommes bloquées par la défenderesse et les époux [...], qui n'avaient pas signé la remise de leurs appartements, lui soient versées pour poursuivre les travaux, car il n'avait plus d'argent.

Une assemblée des copropriétaires a eu lieu le 8 septembre 2007.

9. Le 27 août 2007, l'entreprise [...] a écrit au demandeur ce qui suit :

"Suite é votre demande, nous avons contrôlé l'état des fenêtres montées avec des ferrements coulissants à levage GU.

Les guichets posés au début étaient vraiment livrés dans une exécution déplorable et ne correspondaient pas à nos plans de montage.

La menuiserie qui était chargée de les modifier ensuite a fait un travail irréprochable et a corrigé toutes les erreurs faites auparavant. Les fenêtres correspondent actuellement à nos plans de montage et garantissent une utilisation sans problèmes.

(...)"

10. Par courrier adressé au demandeur le 18 septembre 2007, la défenderesse et cinq autres copropriétaires ont constaté que les travaux n'étaient toujours pas terminés, que toutes les garanties bancaires n'avaient pas été remises et que le dossier d'exploitation du bâtiment ne leur avait pas été transmis. Ils ont fixé au demandeur un ultime délai au 31 octobre 2007 pour "honorer tous ses engagements". Ledit courrier relève que les copropriétaires avaient accepté "à bien plaire" de décharger le demandeur d'un certain nombre d'obligations, en particulier la clôture autour d'une partie de la parcelle, ainsi que la réparation de la porte du garage et le "raboutage" des murs de la rampe d'accès, travaux qui ont été pris en charge par la PPE.

11. Le 2 décembre 2007, les époux [...] ont écrit au demandeur, en substance que les travaux n'étant terminés, le solde encore dû ne serait pas payé. Par courrier du 27 décembre 2010, le demandeur a répondu aux époux [...], en substance, que les travaux intérieurs des parties communes étaient terminés et que les travaux extérieurs et ceux du garage ne pouvaient pas être achevés avant l'été. Il a précisé que les dossiers d'exploitation seraient remis aux propriétaires après paiement par tous les propriétaires des sommes dues, environ 115'000 fr. au total.

12. [...], ingénieur acousticien et physicien, a été mandaté par quatre copropriétaires pour examiner l'isolation acoustique des appartements. De son rapport établi le 3 décembre 2007, on retient que deux types de défauts ont été constatés, à savoir que les géométries des fenêtres cintrées au premier étage et leurs cadres ne correspondaient pas, si bien qu'elles présentaient une faiblesse acoustique aux moyennes et hautes fréquences, et que les portes-fenêtres coulissantes présentaient un déficit d'isolation. Selon l'ingénieur [...], les fenêtres précitées n'étant pas indispensables à l'aération, il fallait recouvrir les battues au moyen d'un cadre en bois épousant la forme de la fenêtre, posé à l'extérieur. Pour les portes-fenêtres coulissantes, il fallait monter un complément en bois, sur chaque champ opposé à la fermente, afin de

réduire le passage des sons dans l'espace laissé entre la partie fixe et la partie coulissante.

Entendu comme témoin à l'audience du 3 septembre 2009, [...] a confirmé les termes de son rapport du 3 décembre 2007. Il a précisé que dans l'appartement de la défenderesse, deux portes-fenêtres présentaient des jointures défectueuses ou insuffisantes.

13. Le 20 janvier 2008, la défenderesse et cinq autres copropriétaires ont écrit au demandeur qu'ils allaient «mettre en œuvre toutes les mesures légales et financières» pour que les travaux soient terminés, et l'ont sommé de leur remettre les dossiers d'exploitation complets de l'immeuble.

Les époux [...] ont écrit au demandeur le 20 janvier 2008 également, puis, le 9 mars 2008, au conseil à l'époque de celui-ci, Me [...], à Monthey. Dans ce dernier courrier les époux [...] indiquent les travaux non exécutés et les défauts constatés, tant dans les parties communes que dans leur propre appartement.

14. Mandaté par les copropriétaires, J. \_\_\_\_\_, consultant GU à Morrens, a examiné les vitrages coulissants-soulevants de l'immeuble. Dans son rapport établi le 14 mars 2008, il a relevé que le choix du bois, la qualité des sections des pièces du cadre et la conception des vitrages correspondent aux règles établies par les métiers du bois et aux normes des plans de fabrication GU. Toutefois, l'expert a constaté que le façonnage des vitrages et le montage des listes de fermeture montées sur les vantaux fixes coulissants n'étaient pas conformes aux plans et présentaient des défauts qui avaient des conséquences directes sur l'étanchéité à l'air et aux nuisances sonores. Tout en précisant que son examen a été fait sans qu'aucune pièce n'ait été démontée, l'expert [...] a conclu que pour améliorer l'étanchéité à l'air et aux nuisances sonores "il est impératif de procéder à un certain nombre de travaux tels que contrôle et mise en place d'une isolation dans les caissons de stores, remplacement des listes de fermetures, contrôle et mise en place d'un étanchéité sur le pourtour des vitrage, ajustement et réglages des vantaux coulissants".

15. Par courrier recommandé adressé au demandeur le 14 février 2008, la défenderesse et cinq autres copropriétaires ont relevé encore une fois les défauts au niveau des fenêtres, des carrelages et de la "barrière rouillée pas finie" et ont exigé que les travaux commandés à M. [...] par le demandeur pour la construction et la pose du portail et de la porte automatique du garage soient supervisés par l'architecte [...].

16. Le demandeur a produit une liste établie par la défenderesse le 18 avril 2008 indiquant les défauts constatés et les travaux non exécutés à la date précitée. Par rapport à son "Bilan au 1<sup>er</sup> mars 2007", annexé au courrier du 4 mars 2007 (cf. supra ch. 7), la défenderesse précise que le système de ventilation communique entre les différents appartements, ce qui provoque des bruits puissants (salle d'eau, hotte de cuisine) et des odeurs, et signale un problème d'isolation phonique des moteurs des stores et de "résonance autant dans l'appartement que dans la

cage d'escalier". Sur les parties communes, la défenderesse indique, notamment, que la clôture n'est pas posée, que le portail d'entrée est de dimension inappropriée "en ouverture complète seulement 1m80".

Dans un courrier adressé aux architectes R. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ le 29 mai 2008, l'entreprise [...]H. \_\_\_\_\_ SA, à Aigle, a écrit notamment ce qui suit:

"Concerne : Rénovation de M. [...] à Aigle

Suite à notre passage sur place, nous avons constaté que les moteurs font du bruit et que ceci est tout à fait normal et correct pour des moteurs de stores à descente verticale.

De plus, pour les bruits de tapement entre la barre de chute et les supports d'en bas, en cas de vent, nous vous informons que ceci est normal puisque ces stores ne sont pas faits pour être en position basse; dans ces conditions ils doivent être remontés.

(...)"

Le 2 avril 2008, l'entreprise [...], à Aigle, a adressé au demandeur une facture de 5'411 fr. pour des travaux effectués dans l'appartement de la défenderesse et trois autres copropriétaires, ainsi que dans la cage d'escaliers.

Le 21 avril 2008, l'entreprise [...], à Ollon, adressé au demandeur une facture de 15'279 fr. 20 pour la "fabrication d'un portail à 2 vantaux avec partie fixe de chaque côté à l'entrée principale". Il y est précisé que le branchement électrique et le contrôle de sécurité de l'installation serait effectué par le demandeur. Le 15 mai 2008, l'entreprise [...], à Sierre, a adressé au demandeur une facture de 632 fr. 70 pour la fourniture et la programmation d'un radar et la main-d'œuvre d'un serrurier.

Le demandeur allègue enfin avoir payé des charges de l'appartement "n° 3" (allégué 110) et produit des "extrait de compte" du 28 avril 2008 concernant les charges PPE du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 31 décembre 2008 de "l'appartement duplex rez 165m<sup>2</sup> lot n°3", ainsi que des places de parc intérieures lots n°s 1, 5, 7 et 8. Pour le lot n° 5, propriété de la défenderesse, des versements pour un montant total de 38 fr. 20 ont été comptabilisés, le solde dû au 28 avril 2008 étant de 3 francs.

17. L'architecte [...] a été entendu à l'audience du 3 septembre 2010. Il a déclaré que les garanties bancaires avaient été remises au demandeur, à l'exception de celle du carreleur qui avait fait faillite. L'appartement de la défenderesse a été livré à la date prévue dans le contrat; toutefois, le témoin ignore si celle-ci a refusé de signer l'attestation des architectes. La défenderesse a signalé des malfaçons du carrelage et dans la finition des travaux de menuiserie, ainsi que du retard dans la livraison des travaux d'aménagements extérieurs. Le demandeur a par la suite mandaté un carreleur pour exécuter des travaux dans les parties communes, ainsi que dans les appartements [...] et [...]. Selon le témoin, ces travaux ont coûté environ 3'000 francs.

N. \_\_\_\_\_, copropriétaire, a déclaré que la porte du garage n'a été installée que dans le courant du printemps 2008. Il a confirmé les

défauts, tant dans les parties communes, que dans son propre appartement, tels que décrits dans les différents courriers adressés au demandeur. Ces démarches sont demeurées infructueuses. Certains courriers sont restés sans réponse. Le témoin N. \_\_\_\_\_ a encore précisé que dans un but transactionnel, les copropriétaires avaient renoncé à ce que la parcelle soit entièrement clôturée. Toutefois, [...] n'ayant pas respecté ses engagements, les copropriétaires réclament que les travaux soient terminés conformément au descriptif du projet.

En ce qui concerne le portail, le témoin [...] a déclaré qu'il n'était pas tout à fait terminé. L'original a été démonté puis réinstallé; toutefois, il est rouillé et n'est pas peint.

18. Le demandeur détient toujours une clé de l'appartement propriété de la défenderesse, permettant d'ouvrir également la boîte aux lettres et la porte de la cave. Dans un courrier adressé au conseil du demandeur le 28 avril 2008, le conseil de la défenderesse a réclamé la restitution de ladite clé.

19. La défenderesse n'a pas signé le document de réception de l'ouvrage du 4 juillet 2006.

[...] est titulaire d'un compte de construction personnel n° [...] auprès d' [...], dont le solde, intérêts compris, était de 56'699 fr. 80, valeur au 31 décembre 2007.

Entendu comme témoin à l'audience du 3 septembre 2009, [...], fondé de pouvoir à la banque précitée, a déclaré que la défenderesse avait obtenu un crédit de construction d'un montant de 353'000 francs. Les fonds propres apportés par celle-ci représentaient plus de 20% du coût total d'acquisition de l'appartement, compte tenu des frais non compris dans le contrat d'entreprise générale, tels que les honoraires du notaire, les frais d'inscription au Registre foncier et le coût financier du prêt (intérêts intercalaires).

Le témoin [...] a précisé que les factures des divers artisans étaient payées par la banque sur présentation d'un bon signé tant par le demandeur (entrepreneur général) que par le maître de l'ouvrage (la défenderesse). En l'espèce, la somme retenue par la défenderesse, 47'750 fr. représente le 10% du prix de l'ouvrage prévu au contrat.

20. A la requête de la défenderesse, le Tribunal de céans a ordonné une expertise et confié ce mandat à l'architecte [...], à Vevey, en précisant que l'expert pouvait demander, si nécessaire, le concours de l'acousticien [...], à Lausanne. En effet, la défenderesse, les copropriétaires [...] et [...] avaient déjà requis à la Justice de paix des districts d'Aigle et du Pays-d'Enhaut la mise en œuvre d'une expertise hors procès qui avait été confiée au Bureau d'Ingénieurs [...], à Lausanne, spécialisé en acoustique.

L'expert H.\_\_\_\_\_ a intégré à son rapport du 21 avril 2009 l'expertise de l'ingénieur G.\_\_\_\_\_.

L'expert H.\_\_\_\_\_ a répondu comme il suit aux allégués soumis à son expertise :

ad. allégué 43: "*A ce jour, les parties communes du bâtiment ne sont toujours pas achevées*".

"Hormis le fonctionnement de la porte coulissante du parking, il semble que les parties communes soient terminées"

ad. allégué 44: "*La surface extérieure n'a pas été clôturée*".

"La propriété est partiellement clôturée du côté des routes d'accès, mais ne l'est pas des autres côtés.

Responsabilité: A la PPE, du fait que le descriptif de construction fait mention que l'accès à la propriété sera clôturé, ce qui ne comprend pas les parties herbeuses ou engazonnées. Le terme d'accès peut porter à interprétation et comme déjà expliqué, le descriptif manque de précision sur le sujet des aménagements extérieurs. Toutefois, en parlant d'accès, il est communément interprété que ce terme précise l'accès principal piétonnier ou en véhicule. Ce point a également fait l'objet d'une remarque dans le procès verbal de la rencontre du 17.03.07, sans pour autant influencer la réponse de l'expert.

Coût: Estimation sommaire pour une haie vive sur les limites ouest (22m) et nord (38m) = 60 m à raison de 80 fr. /m = estimation sommaire de 4'800 frs".

ad. allégué 45: "*Les parties communes sont en outre entachées de défauts*".

"Non, hormis quelques petits détails, il semble que les parties communes ne présentent pas de défauts".

ad. allégué 46: "*Le portail à l'entrée de la propriété est rouillé*".

"Le portail d'entrée est rouillé et exécuté à l'ancienne avec 2 battants fixes et 2 ouvrants. La largeur de passage est de 183 cm ce qui n'est pas adapté aux véhicules utilitaires. Toutefois, il n'existe pas d'obligation liée aux passages de véhicules sur un accès privé de ce type. Il semble que la volonté a été de conserver un cachet et de ne pas perturber l'entrée dallée avec des véhicules. Dans son ensemble, le portail répond aux règles de l'art. Toutefois, il sera nécessaire de vérifier et de consolider 2 fixations à gauche (éclatement d'une pierre au droit de la fixation et rhabillage sous la plaque de base du poteau à gauche). De plus, il sera nécessaire de contrôler quelques fixations de la barrière attenante au portail et de rhabiller et de renforcer des fixations, ainsi que de sceller certaines pierres. Le mur en pierre présente quelques fissures et quelques descellements de pierre qu'il est nécessaire de refaire en parallèle de l'intervention sur les barrières.

Dans le PV de la rencontre du 17 mars 2007, il est indiqué que M. [...] mettra un portail à l'entrée ainsi qu'une barrière sur le mur, il les repeindra. Ce qui porte confusion dans le type de finition voulue par le constructeur et/ou la PPE. Dans ce doute, l'expert se réfère aux documents contractuels, à savoir le descriptif qui ne précise pas le type de finition de ces objets et confirme admettre le principe du portail et de la barrière à l'ancienne".

ad. allégué 47: "*Il est trop étroit pour laisser passer une voiture*".

"Le vide de passage du portail est de 183 cm et permet de laisser passer des voitures de tourisme de petite et moyenne catégorie, mais ne permet pas le passage d'une limousine et de véhicule utilitaire (voir allégué 46).

L'expert n'a pas constaté chaque dalle, et il est possible que certaines sonnent un peu creuses. Ce dernier hiver, long et froid, aurait dû faire apparaître des fissures conséquentes au gel et dégel en raison des vides supposés sous les dalles".

ad. allégué 48: "*Le garage n'a été ni peint ni nettoyé*".

"Le garage n'est pas peint, les murs et le plafond sont en béton brut conformément aux plans d'exécution. Le constat sur un éventuel nettoyage ne peut pas se faire, du fait que la construction est depuis longtemps terminée, et le local a certainement déjà été nettoyé plusieurs fois depuis. Toutefois, il reste quelques résidus de scotch sur les joints des murs et des traces d'une ancienne infiltration d'eau qui faudrait nettoyer le mieux possible.

Hormis ces petits nettoyages, les finitions du garage correspondent aux plans d'exécution".

ad. allégué 49: "*Le trou de ventilation du garage n'est pas protégé, de sorte que des animaux viennent y déféquer*".

"Le trou incriminé est de 80 x 120 cm et a une hauteur d'env. 40 cm. Il n'y a pas de normes qui obligent la protection de ce trou d'aération depuis le garage. Toutefois, une grille amovible serait bienvenue pour éviter les risques de dépôt de déchet dans cet endroit.

Responsabilité: à la PPE

Coût: estimation pour une grille amovible, y compris pose env. 800 frs."

ad. allégué 51: "*Son système d'ouverture et de fermeture automatique ne fonctionne pas*".

"Le système automatique de la porte est installé, mais pas branché et il y manque seulement la mise en service. Selon l'audition de M. [...], cette mise en service n'a pas été faite en raison des soldes financiers qui n'ont pas encore été versés par les acquéreurs".

ad. allégué 52: "*Il n'y a pas de glacis sur les murs de la buanderie, de sorte qu'il en émane de la poussière*".

"En effet, il n'y a pas de glacis sur les parties des murs en béton. Toutefois, il n'en émane pas de poussière exagérée, local a été constaté propre et salubre".

ad. allégué 53: "*Le tableau électrique de la buanderie n'est pas protégé*".

"Il n'est pas nécessaire de compléter le tableau électrique du fait que celui-ci se trouve dans un local technique, derrière une paroi grillagée. Toutefois il serait nécessaire de prévoir un cylindre sur la paroi grillagée avec une clé, avec accès aux copropriétaires et aux services techniques".

(...)

Responsabilité: au constructeur.

Les déterminations de l'expert concernant le système de comptage des machines de la buanderie ne seront pas prises en compte, cette question n'étant pas litigieuse.

ad. allégué 55: *"La réfection des défauts, respectivement des travaux de finition allégués sous n° 44 à 54 (sic), y compris celui afférent à une direction des travaux, s'élève au montant que dira l'expert "*.

"Seuls quelques défauts ou compléments sont à charge du constructeur et/ou des entreprises (sous forme de garantie SIA):

- Portail et barrière extérieure à fixer:
  - Serrurerie: env. 8 H + fixations = environ Fr. 800.-
  - Maçonnerie: env. 5 H + mortier = environ Fr. 500.-
- Nettoyage complémentaire du garage:
  - environ 5 H: = environ Fr. 300.-
- Fonctionnement/mise en service de la porte automatique du garage = à chiffrer si nécessaire
- Fermeture avec cylindre et clés pour la porte grillagée de la buanderie = environ Fr. 300.-

(...)"

ad. allégué 56: *"La partie privée de la part d'étages de la défenderesse est également entachée de défauts"*.

"La partie privée a effectivement des défauts selon les descriptifs ci-dessous".

ad. allégué 57: *"L'isolation phonique et thermique des portes-fenêtres coulissantes et l'isolation phonique des fenêtres, de la porte d'entrée et de l'appartement sont insuffisantes au regard des normes applicables et du contrat conclu"*.

"De manière générale, les portes-fenêtres coulissantes peuvent être considérés comme conformes aux contrats d'entreprise générale avec les exceptions suivantes:

- Sur toutes les fenêtres coulissantes : contrôler l'étanchéité aux bruits et à l'air et compléter si nécessaire par une intervention du menuisier par la pose d'un joint souple (ou mousse) vertical complémentaire. Toutefois, faire attention à ne pas créer une pression qui risquerait de provoquer une autre défaillance d'étanchéité. / Compléter par jointoyage des différents petits orifices et si la dépose des stores n'est effective, appliquer, si nécessaire, un joint silicone beige à la liaison des cadres. Si nécessaire dépose partielle de couvre-joint et injection de mousse isolante, repose des couvre-joints et/ou pose de nouveaux couvre-joints. Si la dépose des stores est effective, profiter de cette dépose pour jointoyer à la silicone depuis l'extérieur les différentes liaisons des cadres. / Contrôler tous les appuis inférieurs et supérieurs des liaisons centrales et remplacer et compléter, si nécessaire, avec une pièce de fermeture supérieure de GU entre les 2 contre-profils".

- Sur une partie des fenêtres, celles dont le vantail bouge un peu, malgré la position fermée: contrôler et ajuster les vantaux, et si nécessaire (infiltrations d'air), remplacer le contre-profils ainsi que les supports inférieurs et supérieurs aux droits de ces contre-profils, (éventuellement avec des contre-profils en aluminium avec PVC thermo-déformable). Toutefois, le jeu constaté sur ces vantaux est admissible et ne reflète pas

un défaut de construction ou de réparation sauf si ceux-ci présentent des infiltrations d'air.

- Prévoir le contrôle général avec le représentant GU, M. J. \_\_\_\_\_, qui est à disposition pour conseiller sur place le menuisier.

S'agissant des fenêtres coulissantes, l'expert a précisé que "malgré l'existence des défauts à l'étanchéité à l'air et partiellement aux bruits, le concept initial n'est pas à remettre en cause, de même que la qualité du bois des fenêtres. Par contre, le manque de précision d'exécution et de pose, provoque les défauts constatés qui sont relativement difficiles à éliminer". L'expert a encore relevé que l'entreprise [...] était intervenue afin de remédier à la majorité des défauts, l'entreprise engagée initialement ayant fait faillite. Toutefois, le manque de communication et de surveillance, "expliqué certainement par des difficultés financières, n'a pas permis à l'entreprise W. \_\_\_\_\_ d'affiner et de compléter les travaux de remise en état". Enfin, selon l'expert, les travaux proposés "nécessiteront éventuellement des prises de décision au fur et à mesure des contrôles sur chaque fenêtre".

En ce qui concerne l'isolation phonique, l'expert H. \_\_\_\_\_ se réfère au rapport du Bureau d'Ingénieurs [...] SA du 2 mars 2009, ainsi qu'au courrier du 25 mars 2009 de [...], collaborateur dudit bureau.

Le rapport du 2 mars 2009 relève que le bâtiment expertisé est de construction récente, donc soumis aux exigences minimales de la norme SIA en vigueur au moment de l'octroi du permis de construire, à savoir la norme SIA 181/1988, étant précisé que dans le cas d'espèce, à l'exception des verres des fenêtres, le descriptif du projet ne contient aucune référence aux exigences accrues en matière de protection acoustique. Les conclusions dudit rapport sont formulées comme il suit:

"L'isolation aux bruits aériens et aux bruits de chocs entre appartements est globalement bonne. Un certain nombre de défauts ont toutefois été constatés. Ils sont essentiellement liés aux contacts rigides existants entre les chapes du palier du 2<sup>ème</sup> étage et les chapes des appartements du même étage, ainsi qu'au manque d'isolation aux bruits aériens des portes palières. La gêne produite par ce dernier point est accentuée par le caractère très réverbérant du hall d'entrée et de la cage d'escalier.

L'isolation aux bruits extérieurs de la façade est, dans un des cas mesurés, juste suffisante pour respecter les exigences minimales. Elle est cependant insuffisante dans l'autre cas. Ceci est dû au manque d'étanchéité au bruit des cadres.

Les bruits d'installations techniques mesurés, soit essentiellement les bruits produits par la montée ou la descente des stores, sont trop élevés. Pour les stores, ils proviennent d'un manque de désolidarisation des stores par rapport à la structure du bâtiment.

Dans son courrier du 25 mars 2009, [...] a précisé à l'expert H. \_\_\_\_\_ les travaux à réaliser afin de respecter les exigences minimales de la norme SIA 181/1988 comme il suit:

"Isolation aux bruits aériens

Les dépassements constatés (...) sont dus au manque d'isolation des portes palières. Vu les relativement faibles déficits d'isolation (...) et leur emplacement dans le spectre (...), il sera probablement suffisant d'améliorer l'étanchéité des

joint des portes concernés. Il faut vérifier qu'ils plaquent correctement sur tout le pourtour du panneau, y compris au niveau du seuil, et corriger les défauts éventuels en réglant minutieusement la porte, en changeant les joints ou éventuellement en ajoutant un nouveau joint".

#### Isolation aux bruits de chocs

Les niveaux de chocs relevés qui ne respectent pas les exigences minimales sont les mesurages C7 (entre les séjours [...] au 2<sup>ème</sup> étage) et C10 (entre le palier et le séjour [...] au 2<sup>ème</sup> étage). Comme indiqué dans notre rapport ces dépassements ont la même origine soit des contacts rigides entre la chape du palier et les chapes des 2 séjours, par absence de coupure efficace au niveau des seuils des portes palières. Il faut donc créer une interruption, par exemple en coupant la chape devant les seuils. Il faut également vérifier qu'il n'existe pas de ponts phoniques au niveau de la bande de rive de la chape du palier ou par d'autres éléments tels que les cadres des portes.

#### Isolation aux bruits extérieurs

Une des isolations de façade mesurées présente un dépassement des exigences minimales de la norme. Il provient essentiellement du manque d'étanchéité au bruit du joint vertical entre les deux éléments coulissants de la fenêtre. Il semble que le joint présent ne plaque pas, laissant ainsi un espace dans lequel s'infiltrerait le bruit (et également l'air froid). Ce défaut localisé se retrouve également aux autres fenêtres coulissantes du bâtiment. Pour assainir les fenêtres, il faut donc contrôler les joints et corriger l'ensemble d'inétanchéités. Il est probable que ces travaux suffisent pour atteindre les exigences minimales de la norme, mais il est possible que d'autres voies de propagation des bruits apparaissent alors (faiblesse d'isolation du cadre et/ou du vitrage).

#### Bruits des installations techniques

Les principaux défauts constatés proviennent du bruit des stores électriques. Pour en diminuer les nuisances, il faut modifier leur système de fixation. Celui-ci ne doit pas se faire rigidement dans la dalle ou un autre élément du bâtiment. Il doit impérativement comporter des éléments souples pour couper les transmissions de bruit du moteur et du système d'entraînement. Soit les pièces générant des bruits et des vibrations sont désolidarisées du reste du store, soit l'ensemble du store est désolidarisé de la structure du bâtiment.

L'autre bruit ne respectant pas les exigences minimales de la norme SIA est produit par les ventilations des salles de bain de l'appartement [...], entendus dans la cuisine/coin à manger de l'appartement [...], par la hotte de ventilation. Les transmissions de bruit pourraient être dues par exemple à un manque d'isolation dans la gaine technique, ou à des réflexions au niveau du chapeau de cheminée s'il est commun. Pour trouver l'origine de ces transmissions de bruit, il faut faire une étude complète des détails d'exécution et connaître les matériaux utilisés. (...) Cette étude, à notre avis sort du cadre de notre expertise (...)"

Sur ce dernier point, l'expert [...] estime que si une amélioration ne peut être faite par la direction des travaux, le promoteur et l'ingénieur (auteur des plans), une "expertise complémentaire devrait permettre de déterminer le défaut, avec le risque de devoir investir une somme conséquente pour un déficit relativement faible, 1dB. Il semble raisonnable qu'une solution financière, dans ce cas, intervienne entre les parties".

ad. allégué 59: *"Des bruits de ventilation provenant de l'appartement voisin se font entendre dans la cuisine et dans les salles d'eau"*.

"Voir réponses à l'allégué 57".

ad. allégué 61: *"La gaine technique d'arrivée d'eaux située dans la chambre à coucher de la défenderesse est mal isolée"*.

D'après les mesures acoustiques, cette gaine ne présente pas de défaut apparent (...).

L'expert [...] renvoie sur cette question à un de courriel de l'expert [...] du 4 mai 2009 en réponse à des remarques de la défenderesse faites par courriel du 1<sup>er</sup> mai 2009. L'expert [...] a écrit ceci: "Les bruits en provenance de la gaine technique (écoulement d'eau) passant dans l'appartement de Mme [...] n'ont pas été relevés. Le choix des emplacements et des bruits mesurés a été fait sur la base de la liste des défauts produite par les propriétaires et des risques en fonction de la disposition des locaux. Dans le cadre de l'expertise, il n'était toutefois pas possible de réaliser l'ensemble des mesurages listés. Les mesurages non effectués ne veulent pas dire qu'il n'y a pas de défaut, mais que le risque de défaut nous paraissait plus faible. Si une des parties demande des mesurages complémentaires, il est possible de les réaliser dans le cadre d'une expertise complémentaire".

ad. allégué 62: *"Un vernis intérieur a été posé sur les cadres extérieurs des fenêtres, ce qui expose ces cadres à une détérioration prématurée"*.

"La qualité du vernis des cadres extérieurs est relativement bonne. Il semble que le vernis soit conforme à la qualité du bois des fenêtres. Toutefois, il est constaté que ce vernis s'altère plus de manière rapide aux endroits exposés aux intempéries : façades ouest et nord ainsi qu'au rez côté ouest à cause des éclaboussures de pluie. De plus les diverses manipulations, réparations et interventions sur les fenêtres ont certainement altéré le vernis ponctuellement. Dès lors, une couche supplémentaire permettrait d'assurer une meilleure protection du bois. Les fenêtres ayant été posées en 2005, une légère altération est acceptable. Dès lors, la couche supplémentaire doit également être supportée partiellement par les acquéreurs.

Réparation : Ponçage, nettoyage et application d'une couche de vernis protecteur extérieur incolore".

ad. allégué 63: *"Les joints des carrelages sont défectueux"*.

"En général, les carrelages sont posés conformément aux règles de l'art. Toutefois, les joints de l'appartement [...] sont, par endroits, trop creusés.

Pour l'appartement de Mme [...], et malgré l'avis de la propriétaire, l'expert estime que les joints des carrelages sont de bonne facture et solides. Toutefois, ces joints sont inégalement creusés et à bien d'endroits il est nécessaire de les compléter pour qu'ils ne forment pas des crochets (accros, lorsque l'on marche, donnés par la sensation que 2 carrelages ne sont pas affleurés). Toutefois, il n'est presque pas possible de refaire seulement les zones trop creusées, il faut compléter les joints sur l'ensemble de la surface et ainsi les affleurer aux carrelages.

Réparation & coûts :

- App. [...] □ reprise des joints avec léger piquage, enduisage des joints avec complément de matière, lissage et nettoyage soigné. Surface total env. 92m2" □ estimation d'environ 16 hres de travail à 100.- frs. / y compris les matériaux. Total estimatif de 1'600.-frs".

ad. allégué 64: "*Lorsqu'ils sont actionnés, les stores électriques des voisins font un bruit important dans l'appartement de la défenderesse*".

"L'activation des stores a également fait l'objet de l'étude acoustique et le rapport du spécialiste et à prendre en considération.

En résumé, le bruit des stores est normal dans les appartements où ils sont activés. En revanche, le bruit d'activation est trop fortement perceptible dans les appartements voisins, déficit de 4 à 13 dB. Pour y remédier, il faut modifier la fixation des stores ou accepter ces inconvénients avec un accord entre les différents membres de la PPE.

Il est également constaté que différents cordons électriques pendent dans les caissons et ne sont pas fixés. Lors de l'utilisation des stores, ces câbles bougent et petit à petit deviennent apparents. Il n'y a pas de danger pour le fonctionnement des stores, toutefois, il est recommandé de les fixer".

ad. allégué 65: "*Des odeurs de cuisine provenant des appartements et du bâtiment voisins pénètrent dans l'appartement de la défenderesse par la hotte de ventilation de la cuisine et par la fenêtre de la chambre à coucher*".

"Hormis des odeurs perceptibles depuis les fenêtres des chambres est des app. N.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ il ne semble plus y avoir des odeurs de cuisine d'un appartement à l'autre, selon les auditions sur place du 16 janvier 2009 ( [...]) et selon le P.V. de la rencontre du 12.05.2007.

Toutefois, Mme S.\_\_\_\_\_ a fait remarquer sentir quelques fois des odeurs de shampoing dans sa cuisine □ revoir réponse allégué 57, par rapport aux bruits de ventilateur de la salle de bains de [...]. Si ces odeurs persistent, il serait alors nécessaire de poursuivre les analyses sur le conflit rencontré au niveau du bruit, mais du fait que des clapets sont été posés, il paraît peu probable que ces odeurs soient vraiment d'origine de la salle de bains de l'étage inférieur. En l'état, ce problème est laissé en suspens.

Concernant les odeurs de cuisine au droit des fenêtres des chambres est des app. N.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, elles proviennent de l'appartement Piron, situé en dessous de ces fenêtres. Contrairement aux plans techniques, le local dans la partie ancienne ferme, prévu initialement comme cuisine d'un studio, est devenu une chambre attenante à l'habitation annexe. Cette habitation existait déjà avant la formation de la PPE et la position de la cuisine n'a pas changé.

Dès lors les odeurs proviennent de la sortie de ventilation de la hotte située juste en dessus de l'appentis de l'escalier extérieur. Les distances entre cette bouche d'air et les fenêtres des appartements voisins paraissent suffisantes (env. 250 cm app. [...]) et env. 350 cm app. [...]. Les sorties en façade libre de ce type sont usuelles, toutefois, pour le confort des appartements voisins, il serait judicieux de ramener ces odeurs en toiture de l'annexe au moyen d'un canal extérieur, tout en vérifiant que la puissance du moteur de la hotte le permette.

Défaut : néant

Responsabilité : à la PPE et au constructeur

Réparation : création d'une petite cheminée extérieure en inox avec évacuation sur l'avant-toit de l'annexe, sans oublier une évacuation des eaux de condensation directement sur l'appentis.

Coût : Estimation de l'expert environ 2'000.- frs".

ad. allégué 70: "Le coût de réfection des défauts, respectivement des travaux de finition allégués sous n° 57 et 59 à 68, y compris celui afférent à une direction des travaux, s'élève au montant que dira l'expert".

"Les défaut mentionnés aux allégués précédents et chiffres ci-dessous, sont la responsabilité des entreprise (garanties selon les normes SIA) et à défaut au constructeur.

- Portes-fenêtres + porte de l'appartement  
selon offre [...] Sàrl environ Fr. 9'580.- □ app. [...] environ Fr. 2'205.-
- Bruits de choc, seul du palier environ Fr. 800.-
- Bruit lié à la ventilation (dépassement de 1dB) à chiffrer su nécessaire
- Vernis extérieur □  
50% acquéreurs et %0% constructeur □  
env. Fr. 1'600.- / 2 □ environ Fr. 800.-
- Joints des carrelages environ Fr. 1'600.-
- Stores □ Fr. 9'600.- / 30 pces x 6 pces app. S. \_\_\_\_\_ environ Fr. 1'920.-".

Sous chapitre "Diverses remarques et constat", l'expert a écrit ce qui suit sur l'appartement de la défenderesse :

"- Micro fissure dans l'angle de la chambre 2, attenante au lot 1, fissure apparue entre les différentes visites de l'expert □ rhabillage fin et peinture de la paroi

A charge de l'entreprise de peinture, travaux de garantie à chiffrer

- Pas de grille sur le conduit aération de la cave (n'a pas été contrôlé par l'expert)

A charge du constructeur

à chiffrer".

S'agissant des questions subsidiaires posées par la défenderesse à l'expert H. \_\_\_\_\_ dans son courriel du 1<sup>er</sup> mai 2009, l'expert a répondu comme il suit :

"1. Le fait que le 2<sup>ème</sup> étage soit sous le toit n'a pas été relevé et le bruit extérieur, routes et train s'amplifie sous le toit (fait reconnu par les constructeurs)

Dans cette configuration, le bruit s'amplifie peut-être par résonance contre les avant-toits mais les mesures n'ont pas prouvé des défauts importants vis-à-vis de l'extérieur hormis aux droits des axes verticaux des fenêtres coulissantes. La conception n'est pas à remettre en cause, les avant-toits ayant d'autres avantages certainement prédominants, protection des façades, ombrages, etc.

2. Le défaut relevé dans l'angle d'une chambre chez [...], problème d'humidité peut-il atteindre mon appartement? [...] En principe non, mais il est important d'aérer régulièrement les chambres et il apparaît peu probable qu'un autre défaut de ce type apparaisse après plusieurs années de construction et surtout après plusieurs périodes de chauffage".

Par courrier du 15 juin 2009, le demandeur a renoncé à formuler des observations à l'expertise ou à en demander un complément. Le 15 juin 2009, la défenderesse, pour sa part, renoncé à demander un complément d'expertise.

21. Le 25 octobre 2006, le demandeur a adressé à l'Office des poursuites d'Aigle une réquisition de poursuite à l'encontre de la défenderesse lui réclamant une créance de 69'062 fr. 45, plus intérêts à 10% dès le 15 septembre 2006, correspondant à des "plus-values pour différents travaux (15'075 fr. 45) + dernier appel de fonds (53'987 fr.)".

La défenderesse a fait opposition totale au commandement de payer N° 406114 qui lui a été notifié le 1<sup>er</sup> novembre 2006. Par décision dont le dispositif et la motivation ont été adressés aux parties respectivement les 12 et 22 février 2007, le Juge de paix des districts d'Aigle et du Pays-d'Enhaut a rejeté la requête de mainlevée déposée par le demandeur.

22. Par demande du 28 janvier 2009, A.D. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que S. \_\_\_\_\_ soit reconnue sa débitrice de la somme de 69'062 fr. 45, avec intérêt à 10% dès le 15 septembre 2006, plus les frais de commandement de payer et d'encaissement, ou d'un "montant à dire d'expert" (II) et à ce que la mainlevée définitive de l'opposition formée par S. \_\_\_\_\_ à la poursuite N° 406114 soit définitivement levée à concurrence de 69'062 fr. 45, plus intérêts et frais (III).

Par réponse du 13 mai 2009, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, en bref, à ce qu'elle soit autorisée à faire exécuter par un tiers, aux frais du demandeur, y compris les frais supplémentaires éventuels de la direction des travaux, tous les travaux de finition et de réfection de sa part d'étages, soit:

- "- Installation d'une clôture extérieure;
- Elimination de la rouille sur le portail extérieur;
- Ajustement des dimensions de ce portail de manière à permettre le passage d'une voiture;
- Peinture et nettoyage du garage;
- Installation d'une protection adéquate du trou de ventilation du garage;
- Mise en état de marche du système d'ouverture et de fermeture automatique du garage;
- Pose d'un glacis sur les murs de la buanderie;
- Installation d'une protection adéquate du tableau électrique de la buanderie;
- Mise en conformité de l'isolation thermique et phonique des portes-fenêtres coulissantes, respectivement de l'isolation phonique des fenêtres, de la porte d'entrée et de l'appartement;
- Elimination des bruits de ventilation et de stores électriques provenant de l'appartement voisin;
- Elimination de la fente sur le cadre de la fenêtre concernée;
- Isolation adéquate de la gaine technique d'arrivée d'eaux;
- Remise en état des cadres de fenêtres détériorés et pose d'un vernis extérieur sur ceux-ci;
- Réfection des joints de carrelage;
- Elimination des odeurs de cuisine provenant de parts d'étages voisines;
- Réfection des interrupteurs électriques;
- Réfection de la porte de la chambre à coucher;
- Ajustement des dimensions du store installé dans la chambre à coucher avec celles du cadre de fenêtre correspondant" (I).

La défenderesse a également conclu à ce que le demandeur soit reconnu débiteur de tout devis établi par le tiers à qui elle aurait confié les travaux de réfection ou de finition précités, montant payable dans les trente jours à compter de la réception du devis et portant des intérêts à 5% l'an dès le 31<sup>ème</sup> jour suivant la réception du devis (II) et à ce qu'ordre soit donné au défendeur de lui remettre immédiatement toutes les clés ouvrant l'appartement, la cave et/ou la boîte aux lettres de son appartement.

A titre subsidiaire aux conclusions reconventionnelles précitées, la défenderesse a conclu à ce qu'ordre soit donné au demandeur d'exécuter à ses frais et dans un délai fixé à dire de justice l'ensemble des travaux précités.

Le demandeur a confirmé les conclusions de sa demande dans un procédé écrit du 2 juillet 2008. Dans ses déterminations du 28 août 2008, la défenderesse a confirmé avec dépens les conclusions prises dans sa réponse.

Les parties, assistées de leurs conseils, ont été entendues à l'audience du 3 septembre 2010. Il a été procédé à l'audition de quatre témoins.

La demanderesse a complété séance tenante sa conclusion II principale en ajoutant la phrase suivante:

"faute de quoi S.\_\_\_\_\_ est autorisée à débiter seule son compte de construction N° 243-256864.01Q auprès d'UBS SA du montant du devis ou facture concernés, tout montant ainsi débité étant porté en déduction de toute créance dont A.D.\_\_\_\_\_ serait titulaire contre elle".

La demanderesse a également pris une conclusion IIIbis nouvelle principale. Le demandeur a conclu séance tenante à l'irrecevabilité des conclusions précitées au motif qu'elles étaient tardives. La demanderesse a finalement retiré sa conclusion IIIbis nouvelle principale."

En droit, les premiers juges ont considéré que, faute d'avis d'achèvement des travaux ou de vérification de l'ouvrage, la défenderesse avait réceptionné celui-ci à fin mai 2006, lorsqu'elle avait pris possession de sa part de copropriété, et que le délai de garantie de deux ans, qui courait dès fin juin de la même année, avait été respecté. S'agissant des parties communes et privées, ils ont fait leurs conclusions de l'expertise H.\_\_\_\_\_ [...], sauf en ce qui concerne les problèmes d'odeurs de cuisine au droit des fenêtres des chambres à coucher. Suivant l'avis de l'expert H.\_\_\_\_\_, ils ont considéré qu'il était préférable que ce soit l'entrepreneur ayant suivi le chantier dès le début des travaux qui se charge des tâches de réparation et de finition

telles que définies dans le dispositif du jugement, sous réserve du chiffre IV let. A ch. 8 (s'agissant d'une erreur manifeste, les premiers juges l'ont corrigée d'office, la défenderesse n'ayant pris aucune conclusion à ce sujet). Ils ont par ailleurs considéré que ni le contrat d'entreprise signé par les parties ni les conditions générales annexées ne contenaient de clause prévoyant une retenue de garantie, en sorte que la défenderesse pouvait se prévaloir du droit de rétention légal sur le montant de la rémunération restant dû (10% du prix forfaitaire de l'ouvrage). Enfin, ils ont rejeté les prétentions du demandeur en paiement par la défenderesse des plus-values, faute d'avoir prouvé ses allégations, et ordonné à celui-ci, qui ne pouvait se prévaloir d'aucun droit à l'accès au domicile privé de la défenderesse, de lui restituer toutes les clés de son appartement.

**B.** S.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement par acte du 15 juillet 2010, en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que ses conclusions I, II telle que complétée le 3 septembre 2010, et III reconventionnelle sont admises, que le chiffre IV du dispositif est réformé en ce sens qu'elle est autorisée à faire exécuter par un tiers, aux frais de A.D.\_\_\_\_\_ tous les travaux, y compris leur direction, énumérés sous chiffre IV du dispositif, qui est complété par un chiffre IV bis prévoyant que A.D.\_\_\_\_\_ lui doit et lui paiera, dans les trente jours à compter de la réception de tout devis établi par le tiers à qui elle aura confié les travaux de finition ou de réfection, le montant devisé pour ces travaux, avec intérêts à 5% l'an dès le 31<sup>ème</sup> jour suivant la réception du devis, faute de quoi S.\_\_\_\_\_ est autorisée à débiter seule son compte de construction N° [...] auprès de UBS SA du montant du devis ou facture concernés, tout montant ainsi débité étant porté en déduction de toute créance dont A.D.\_\_\_\_\_ serait titulaire contre elle.

S.\_\_\_\_\_ a développé ses moyens par mémoire du 15 septembre 2010.

A.D.\_\_\_\_\_ a également recouru contre ce jugement par acte du 16 juillet 2010 en concluant à sa réforme en ce sens que son action

est admise et que S.\_\_\_\_\_ est reconnu sa débitrice de 69'062 fr. 45, avec intérêts à 10 % dès le 15 septembre 2006, "plus frais de commandement de payer et d'encaissement", subsidiairement à la nullité. Il n'a pas déposé de mémoire dans le délai imparti à cet effet.

Par acte du 7 octobre 2010, A.D.\_\_\_\_\_ a conclu implicitement au rejet du recours déposé par S.\_\_\_\_\_ et a formé un recours joint en concluant à la réforme en ce sens que S.\_\_\_\_\_ lui doit la somme de 69'062 fr. 45, avec intérêt à 10 % l'an dès le 15 septembre 2006, plus frais du commandement de payer et d'encaissement, que l'opposition formée par S.\_\_\_\_\_ à la poursuite n° [...] est définitivement levée à concurrence du montant précité, qu'au chiffre IV du jugement il n'est pas ordonné à A.D.\_\_\_\_\_ d'exécuter divers travaux et que les chiffres V et VI du dispositif "doivent être réformés en conséquence".

Par mémoire du 25 octobre 2010, S.\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité du recours joint, respectivement implicitement à son rejet.

### **En droit :**

**1. a)** Les articles 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un tribunal d'arrondissement.

**b)** L'art. 466 al. 1 CPC-VD ouvre la voie du recours joint dans le délai de mémoire de réponse en cas de recours en réforme. Le recours joint tend à la réforme du jugement au détriment du recourant principal.

Selon la jurisprudence de la cour de céans, la partie qui a déjà recouru contre le jugement attaqué ne peut exercer de recours joint pour compléter les conclusions de son recours principal (JT 1984 III p. 9 c. 1,

arrêt précité, confirmation de jurisprudence; JT 1980 III 95; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 3 ad art. 466 CPC-VD, p. 684). Il n'est pas non plus admissible d'autoriser une partie recourante, qui a omis de développer ses moyens de réforme dans son recours, à utiliser le recours joint pour tenter de remédier ultérieurement à cette omission. Le recours joint ne saurait ainsi être le redoublement du recours principal.

En l'espèce, dans la mesure où il tend à compléter les conclusions prises dans l'acte de recours déposé le 16 juillet 2010 ou à exposer des moyens pour pallier le défaut de production d'un mémoire, le recours joint est irrecevable, vu la jurisprudence susmentionnée.

**2.** Le recourant, qui n'a pas déposé de mémoire à l'appui de son mémoire principal, n'invoque aucun moyen de nullité. Or, l'énonciation séparée des moyens est une condition de recevabilité du recours en nullité. Il y a donc lieu d'écarter celui-ci (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722).

L'exigence de la motivation ne vaut pas pour le recours en réforme, le Tribunal cantonal devant, conformément à l'art. 6 CPC-VD, contrôler d'office le bien-fondé du jugement (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 465 CPC-VD, p. 723).

**3.** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'article 456a CPC-VD ( art. 452 al. 1 ter CPC-VD). Ainsi le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du

jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En particulier, la Chambre des recours peut revoir librement la portée d'une expertise, qui constitue une pièce au dossier soumise à appréciation (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 8 ad art. 452 CPC-VD, p. 693).

Le Tribunal cantonal n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et autres preuves administrées. Il doit cependant être complété sur les point suivant :

- L'art. 169 de la Norme SIA 118 (éd. 1977/1991, ci-après : SIA-118) prévoit notamment ce qui suit : "*En cas de défauts de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts selon art. 171, 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, art. 160; 161 al. 2; 174 al. 2; 179 al. 2). Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci a le choix entre les solutions suivantes :*

1. *Il peut persister à exiger la réfection de l'ouvrage, pour autant qu'elle n'entraîne pas de dépenses excessives (art. 368 al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]) par rapport à l'intérêt que présente l'élimination du défaut. Il a aussi le droit de faire exécuter cette réfection par un tiers ou d'y procéder lui-même, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur (art. 170). (...)"*

4.           Recours de A.D. \_\_\_\_\_

Les conclusions du recourant tendant au paiement d'un solde du prix prévu par le contrat d'entreprise doivent être rejetées. Comme l'ont admis les premiers juges, le solde de la rémunération forfaitaire peut être retenu jusqu'à l'élimination des défauts et le montant de plus-values n'a pas été établi par l'entrepreneur. Il n'y a pas à reprocher aux premiers juges de s'être écartés du rapport d'expertise, selon lequel il n'avait pas été prévu de clôturer "les parties herbeuses ou engazonnées", seule une clôture ayant été réalisée "du côté des routes d'accès". Une telle interprétation du descriptif de construction effectuée par l'expert ne liait pas les premiers juges. Selon ce descriptif, il était prévu ce qui suit pour les aménagements extérieurs : "*Surfaces pavées pour les zones de circulation. Engazonnement pour toutes les autres surfaces du côté du [...], l'accès à la propriété sera clôturé (...)"*. On ne saurait en déduire que seule une partie de la parcelle en cause devait être clôturée et il aurait incombé à l'auteur de ce texte d'émettre expressément une telle restriction. Quant à une renonciation des copropriétaires à faire clôturer l'entier de la parcelle, elle n'a été prévue, selon le procès-verbal d'une séance du 17 mars 2007, que dans le cadre d'un arrangement selon lequel l'intimé s'engageait à achever divers travaux dans un délai de trois mois; les copropriétaires ont ensuite déclaré par lettre au recourant du 18 septembre 2007 que ce délai n'avait pas été respecté et que ce n'était qu'à bien plaisir qu'ils avaient accepté de le décharger notamment de l'obligation de clôturer une partie de la parcelle. Les premiers juges ont ainsi pu considérer que cette renonciation n'était que conditionnelle et que la condition ne s'était pas réalisée.

Les premiers juges étaient aussi fondés à s'écarter du rapport d'expertise, selon lequel l'exécution "à l'ancienne" d'un portail justifiait qu'il soit rouillé. A défaut d'un accord particulier, on ne saurait en effet considérer que la corrosion est une qualité et non pas un défaut de l'ouvrage en métal, même "à l'ancienne". En ce qui concerne le portail d'entrée, les premiers juges pouvaient également tenir pour inadéquate une largeur de 183 cm, puisqu'elle ne permet pas l'accès de certains véhicules utilitaires, contre l'avis de l'expert, selon lequel il semblait que la protection du "cachet" de l'immeuble avait justifié une telle dérogation à la norme habituelle prévoyant une largeur de 2,5 mètres.

Les premiers juges ont ainsi expliqué de manière convaincante pourquoi ils s'écartaient de l'expertise sur certains points et ont en ce sens respecté l'art. 243 CPC-VD.

Pour le surplus, les considérations des premiers juges relatives à la partie privée de la part d'étages de la recourante, qui se fondent sur le rapport d'expertise, sont convaincantes et il y a lieu d'y adhérer (art. 471 al. 3 CPC-VD). Il se justifie ainsi de rejeter le recours.

**5.**           Recours de S. \_\_\_\_\_ :

La recourante se plaint à juste titre de ce que les premiers juges lui ont alloué sa conclusion subsidiaire IV tendant à ce qu'ordre soit donné à l'intimé d'exécuter certains travaux, alors qu'elle concluait principalement à ce qu'elle soit autorisée à faire exécuter ces travaux par un tiers. Liés par ces conclusions principales (art. 3 CPC-VD), les premiers juges étaient tenus de statuer à leur sujet et ne pouvaient choisir d'allouer des conclusions subsidiaires au motif qu'à leur sens il était "*préférable que l'entrepreneur qui a suivi le chantier dès le début des travaux se charge de ceux nécessaires à la réparation des défauts et aux finitions*" (jugement p. 39). S'agissant de ces conclusions principales, après avoir constaté que l'entrepreneur général n'avait pas éliminé des défauts dans le délai fixé par le maître, les premiers juges devaient faire application de l'art. 169 ch. 1 SIA-118, selon lequel le maître peut précisément choisir en pareil cas de

faire exécuter la réfection par un tiers aux frais de l'entrepreneur (Gauch, Le contrat d'entreprise, éd. 1999, no 2660, p. 722), et ne pouvaient imposer à la recourante une autre solution en opportunité. Le recours de S.\_\_\_\_\_ doit en conséquence être admis.

L'obligation de paiement préalable, en cas d'exécution par un tiers, vaut aussi par analogie dans le champ d'application de l'art. 169 SIA-118 (Gauch, op. cit. no 2664, p. 723). Le maître n'a pas besoin d'avancer lui-même les frais de réfection. Il a droit, au contraire, au paiement préalable des frais présumés, car les règles de la bonne foi (art. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) ne permettent pas d'exiger de lui qu'il assure le préfinancement de la réfection due par un entrepreneur qui n'a pas respecté le contrat (Gauch, op. cit. no 1816, p. 505). Il faut cependant souligner que le maître devra rendre compte de l'avance reçue. Au moment du décompte, les mêmes exigences doivent être appliquées en matière de preuve qu'en ce qui concerne les preuves de réfection dont le remboursement n'est exigé qu'après que le maître ait effectivement procédé à la réfection (Gauch, op. cit., no 1818 p. 506).

Cela étant, il y a lieu de compléter le dispositif du jugement en prévoyant le paiement de A.D.\_\_\_\_\_ à S.\_\_\_\_\_ du montant devisé pour les travaux, respectivement en cas de paiement par S.\_\_\_\_\_ une réduction à concurrence de ce montant des prétentions de A.D.\_\_\_\_\_ à son égard.

**6.** La recourante obtient gain de cause en sorte que le jugement de première instance peut être confirmé sur la question des dépens, dès lors qu'elle avait déjà obtenu de pleins dépens.

**7.** En conclusion, le recours de S.\_\_\_\_\_ doit être admis, le recours de A.D.\_\_\_\_\_ rejeté, le recours joint déclaré irrecevable et le jugement réformé en ce sens que la défenderesse est autorisée à faire exécuter par un tiers, aux frais du demandeur, les travaux mentionnés au chiffre IV du dispositif du jugement attaqué.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 800 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Les frais de deuxième instance du recourant, correspondant à l'addition des frais pour chacun de ses deux recours, sont arrêtés à 2'180 fr. (990 + 1'190) (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

La recourante a dû se déterminer tant sur le recours principal de A.D. \_\_\_\_\_ que sur le recours joint de celui-ci. Obtenant gain de cause, elle a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 3'300 fr. (800 + 2'500) (art. 91 et 92 CPC-VD; art. 2 al. 1<sup>er</sup> ch. 33 et 34, art. 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant en audience publique,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours de A.D. \_\_\_\_\_ est rejeté.
- II. Le recours de S. \_\_\_\_\_ est admis.
- III. Le jugement est réformé au chiffre II de son dispositif, au premier paragraphe du chiffre IV de son dispositif et par l'introduction d'un chiffre IVbis nouveau comme suit :
  - II. Admet les conclusions I, II et II reconventionnelles de S. \_\_\_\_\_.
  - IV. S. \_\_\_\_\_ est autorisée à faire exécuter par un tiers, aux frais de A.D. \_\_\_\_\_, y compris les frais supplémentaires éventuels de la direction des travaux, tous les travaux de finition et de réfection de sa part d'étages constituant le lot n°

5 de la parcelle de base n° 886 du Registre foncier de la commune d'Aigle, respectivement des parties communes de la parcelle de base précitée, à savoir :

A. dans les parties communes :

1. installer une clôture autour de la parcelle;
2. éliminer la rouille sur le portail extérieur;
3. augmenter à 2.50 mètres la largeur du portail d'entrée;
4. enlever les résidus de scotch sur les joints des murs du garage;
5. nettoyer les traces d'une ancienne infiltration d'eau au garage;
6. mettre en état de marche le système d'ouverture et de fermeture automatique de la porte du garage;
7. installer une fermeture avec cylindre et clés pour la porte grillagée de la buanderie;

B dans la partie privée de la part d'étages de la défenderesse :

1. sur toutes les fenêtres coulissantes :

a) contrôler l'étanchéité aux bruits et à l'air et compléter, si nécessaire par une intervention du menuisier, par la pose d'un joint souple (ou mousse) vertical complémentaire, en faisant attention à ne pas créer une pression qui risquerait de provoquer une autre défaillance d'étanchéité,

b) contrôler tous les appuis inférieurs et supérieurs des liaisons centrales et remplacer et compléter, si nécessaire, avec une pièce de fermeture supérieure de GU entre les deux contre profils;

c) si la dépose des stores n'est pas effective: compléter par jointoyage des différents petits orifices et appliquer, si nécessaire un joint silicone beige à la liaison des cadres; si nécessaire, dépose partielle de couvre-joint et injection de mousse isolante, repose des couvre-joints et/ou pose de nouveaux couvre-joints,

d) si la dépose des stores est effective; compléter par jointoyage des différents petits orifices et profiter de cette

dépose pour jointoyer au silicone depuis l'extérieur les différentes liaisons des cadres,

2. sur les fenêtres dont vantail bouge un peu malgré la position fermée et qui présentent des infiltrations d'air: contrôler et ajuster les vantaux et remplacer les contre-profils ainsi que les supports inférieurs et supérieurs aux droits de ces contre-profils, éventuellement avec des contre-profils en aluminium avec PVC thermo-déformable;

3. pour diminuer les bruits aériens : contrôler les joints des portes palières, régler les portes et si nécessaire appliquer un joint souple sans altérer le système d'ouverture;

4. pour diminuer les bruits de choc : ouvrir les joints ciments des seuils des portes palières, si possible côté intérieur, le cas échéant côté extérieur, dépose d'un rang de carrelage si nécessaire pour vérifier la bonne coupure de la chape avec le mur, si nécessaire ouvrir la chape contre le seuil et les cadres, recomposer la bande de rive isolante, refermer la chape contre la bande de rive également au droit des cadres, repose du carrelage avec un joint souple contre les seuils et les cadres. Dans le cas où la bande de rive serait bien posée, seule la dépose et repose du carrelage avec l'exécution d'un joint souple de chaque côté du seuil seront suffisantes;

5. pour supprimer les odeurs: créer une petite cheminée extérieure en inox avec évacuation sur l'avant-toit de l'annexe, sans oublier une évacuation des eaux de condensation directement sur l'appentis;

6. cadres extérieurs des fenêtres: ponçage léger, nettoyage et application d'une couche de vernis protecteur extérieur incolore, étant précisé que 50 % du coût de ces travaux seront à la charge de la défenderesse;

7. carrelages: reprise des joints avec léger piquage, enduisage des joints avec complément de matière, lissage et nettoyage soignés;

8. stores: désolidariser de la structure du bâtiment la motorisation et le système d'entraînement des stores; modifier le système de fixation des stores en installant des éléments souples afin de couper les transmissions de bruit du moteur et du système d'entraînement des stores.

IVbis. A.D. \_\_\_\_\_ versera à S. \_\_\_\_\_, dans les trente jours à compter de la réception de tout devis établi par le tiers à qui elle aura confié les travaux de finition ou de réfection mentionnés au chiffre IV ci-dessus, le montant devisé pour ces travaux, avec intérêts à 5 % l'an dès le 31<sup>ème</sup> jour suivant la réception du devis, faute de quoi S. \_\_\_\_\_ est autorisée à

débiter seule son compte de construction n° [...] auprès de UBS SA du montant du devis ou facture concernée, tout montant ainsi débité étant porté en déduction de toute créance dont A.D. \_\_\_\_\_ serait titulaire contre elle.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

**IV.** Le recours joint est irrecevable.

**V.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 800 fr. (huit cents francs).

**VI.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 2'180 fr. (deux mille cent huitante francs).

**VII.** Le recourant A.D. \_\_\_\_\_ doit verser à la recourante S. \_\_\_\_\_ la somme de 3'300 fr. (trois mille trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**VIII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 1er décembre 2010**

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Aba Neeman (pour A.D. \_\_\_\_\_),
- Me Daniel Guignard (pour S. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 82'062 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :