

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 9 juillet 2010

---

Présidence de M.COLOMBINI, président

Juges : MM. Giroud et Krieger

Greffière : Mme Turki

\*\*\*\*\*

**Art. 363, 367 al. 1, 368, et 370 CO; 452 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **E.\_\_\_\_\_ SA**, à Carouge (GE), contre le jugement rendu le 9 novembre 2009 par le Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte dans la cause divisant la recourante d'avec **X.\_\_\_\_\_**, à Mies.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 4 novembre 2008, le Tribunal d'arrondissement de la Côte a dit que la défenderesse E.\_\_\_\_\_ SA doit payer au demandeur X.\_\_\_\_\_ la somme de 26'650 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 12 octobre 2006 (I), dit que l'opposition formée par la défenderesse au commandement de payer dans la poursuite no 06 192991 de l'Office des poursuites de Genève est définitivement levée à concurrence du montant figurant sous chiffre I ci-dessus (II), arrêté les frais de justice (III), dit que la défenderesse doit payer au demandeur la somme de 8'493 fr.75 à titre de dépens (IV), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement dont il ressort ce qui suit :

"1. a) La défenderesse E.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite au registre du commerce de Genève depuis le 7 avril 1998, dont le siège est à Carouge (GE) et le but est le suivant : "exploitation d'une entreprise générale de construction et exécution de tous travaux de construction; détentions de participations; acquisition et exploitation de brevets". B. \_\_\_\_\_ est l'un de ses directeurs, avec signature collective à deux.

b) Le 22 juin 2001, le demandeur X.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont signé avec la défenderesse un "contrat de construction d'une villa à prix forfaitaire global", dont la teneur est notamment la suivante :

"(... )

## 2. DOCUMENTS DU CONTRAT

2.1 Le contrat d'entreprise est constitué par le présent contrat et les conditions générales pour le contrat d'entreprise générale (CGC), les deux signés valablement par les parties.

Les documents suivants, dans l'ordre de priorité ci-dessous, font partie intégrante du présent contrat :

- 2.1.1 le descriptif de l'ouvrage de l'entrepreneur général du 22.06.01
- 2.1.2 les plans contractuels
- 2.1.3 le devis entreprise Générale
- 2.1.4 le programme des travaux de l'entrepreneur général du 22.06.01
- 2.1.5 l'échéancier des paiements de l'entrepreneur général du 22.06.01
- 2.1.6 toutes les annexes sont munies de la signature des parties.

2.2 Font également partie du présent contrat à titre subsidiaire et pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les documents susmentionnés :

2.2.1 La norme SIA

2.2.2 les autres normes SIA en vigueur au moment du dépôt de la demande de l'autorisation de construire, pour autant qu'elles soient conformes à l'usage local et reconnues généralement comme règle de l'art.

2.2.3 les dispositions du Code des Obligations Suisse.

### 3. DELAIS

L'entrepreneur général s'engage à respecter les délais suivants pour la réalisation de l'ouvrage :

3.1 début des travaux: selon programme

3.2 Fin des travaux de gros oeuvre: 18 semaines ouvrables (à partir de l'ouverture du chantier) hors air hors eau

3.3 Achèvement des travaux de construction de la villa ainsi que remise des clés 28 semaines ouvrables (à partir de la fin du gros oeuvre)

3.4 Aménagements extérieurs : selon conditions climatiques et saisonnières.

3.5 Un planning des travaux sera établi, à la signature du contrat.

3.6 Les pénalités de retard seront calculées à partir du 5ème jour selon les délais précisés dans le planning des travaux (150 Frs par jour ouvrable)

Non compris les travaux complémentaires.

### 4. PRIX DE L'OUVRAGE

FRS. 503000.-- (TVA INCLUSE)

(Cinq cent trois milles)

(...)

### 10. DISPOSITIONS FINALES et DROIT APPLICABLE

10.1 Le propriétaire et le constructeur se réfèrent expressément au présent contrat, au Code des Obligations ainsi qu'aux normes SIA.

(.. .)“

c) Par acte de vente notarié Laurent Schenk, notaire à Nyon, du 5 juillet 2001, le demandeur et Z.\_\_\_\_\_ ont acquis, en copropriété, chacun pour une demie, le lot B1 de la propriété par étages de la parcelle no 94 sise au chemin Sous-Voie 8 sur le territoire de la commune de Mies, soit une villa à construire.

d) Par acte de donation notarié Laurent Schenk, notaire à Nyon, du 29 juillet 2002, Z.\_\_\_\_\_ a donné au demandeur sa part d'une demie au feuillet 94-1 de la commune de Mies, le demandeur étant depuis lors seul propriétaire de cette parcelle.

2. La défenderesse a produit un “procès-verbal de réception provisoire pour la villa de X.\_\_\_\_\_ villa B1 en date du mercredi 31 juillet 2002 à 11h00 heures”. Ce document, qui ne porte aucune signature, indique notamment que le demandeur et “M. Frank” pour la défenderesse étaient présents. Il mentionne également que “tous les travaux de retouches décrits ci-dessous pour chaque entreprise sous-traitante devront être exécutés avant le mardi 06.08.2002” et que “lorsque les travaux seront terminés, ils devront être approuvés par le maître d'ouvrage ou la DT, par leur signature sur le paragraphe correspondant”. Après description d'un certain nombre de travaux de

retouches à effectuer par différentes entreprises, il rappelle encore que "pour que les retouches soient acceptés par la direction des travaux, chaque entreprise doit faire signer par le maître d'ouvrage une copie de ce procès-verbal". La pièce produite par la défenderesse porte finalement la mention "Vernier le vendredi 4 août 2006".

3. Le demandeur a produit une facture finale no 977.02/3910 relative aux travaux complémentaires établie le 20 septembre 2002 par la défenderesse, dont la teneur est notamment la suivante :

"(.. )

**Construction de 4 villas mitoyennes**

**groupe B**

**Ch. Sous-Voies à Mies**

**votre villa B4**

**Facture finale**

**No 977.0.02/3910**

travaux complémentaires

**annule et remplace fact. 950**

(...)"

De nombreuses annotations manuscrites figurent sur la copie de cette facture, produite par le demandeur. Il en ressort notamment que certains montants sont contestés et qu'un montant de 2'903 fr. 22 a été porté en déduction de l'arrêté final, ramenant celui-ci à 21'046 fr. 78.

Avec cette facture, le demandeur a produit un avis de débit attestant qu'il a versé 21'046 fr. 78 le 30 juillet 2002 à la défenderesse, indiquant "travaux complémentaires" comme motif de paiement.

4. Par courrier recommandé du 22 août 2003, le demandeur s'est adressé à la défenderesse en ces termes :

"(...)

Suite à votre lettre du 14 août 2003, concernant la réception définitive de la villa, et ceci afin d'éviter de perdre du temps, je tiens à vous rappeler ma lettre recommandée du 1 avril 2003 laissée sans réponse, ainsi que diverses remarques complémentaires quant aux finitions de la dite villa, à savoir :

1. Il a été convenu selon contrat qu'une haie de lauriers soit plantée tous les 50cm.

Actuellement l'espace entre les arbustes est de 1 mètre.

**EM a accepté de me faire une déduction**

2. L'état du mur qui jouxte à l'Ouest la parcelle voisine, malgré des réparations de fortune, est dans un état de délabrement. La pelleteuse du chantier l'a endommagée à plusieurs endroits et des traces de peintures blanches ont été laissées par l'entreprise de peinture qui probablement y séchait leurs rouleaux.

3. Des traces de colle persistent sur le carrelage du séjour qui n'a pas été protégé durant les travaux. **J'ai fait moi-même le travail = 2 x 4h00 de nettoyage.**

4. Les travaux de retouches de la façade extérieure laisse toujours à désirer. Les ancrages des échafaudages apparaissent et la finition des bas de portes- fenêtres n'est pas terminée.

5. Les caches-gonds de la porte d'entrée n'ont toujours pas été posés. *OK*
  6. De nombreux points en silicone restent à faire, notamment autour des portes, plinthes et carrelages. **Joint fait au bas des portes-fenêtres.**
  7. Le revêtement de la cage d'escalier laisse à désirer, faux aplomb dans l'embrasure de la porte de la chambre à coucher, retouches qui apparaissent.
  8. L'embrasure de la porte de la chaufferie n'a jamais été terminée.
  9. Le raccordement de l'eau de condensation de la cheminée et chaudière n'a pas été exécuté.
  10. L'isolation du canal de cheminée inox de la chaufferie n'est pas terminée. **Après contrôle du ramoneur officiel, le local chaufferie n'est pas aux normes !**
  11. Le seuil de la porte de la cave n'est pas exécuté.
  12. Le vire-vent Ouest est mal jointé et peint. **EM n'est pas d'accord**
  13. La tablette de la porte séjour ébréchée à deux endroits.
  14. La tablette de la porte d'entrée ébréchée.
  15. Dans les combles, l'isolation du canal de cheminée à terminer. **Fait par moi-même suite à aménagement des combles**
  16. Sur la façade Ouest, tube de télévision en attente. **OK**
  17. Toujours sur la façade Ouest, la grille de ventilation cuisine n'est pas fixée
  18. La finition du saut-de-loup Ouest à terminer,
  19. Le permis d'habitation a que le bornage de ma parcelle n'est toujours pas réglé.
- Reçu facture de Fr. 625.- du Géomètre mais aucun document !**
20. La facture réajustée avec les Plus-values et moins-values n'a jamais été établie.
  21. Un exemplaire des plans techniques chauffage, sanitaire, électricité doit être livré.
  - 22. Les dalles de la terrasse ont bougé.**
  - 23. Il y a une fissure au plafond de la cuisine.**
  - 24. Les joints du meuble passe-plats (cuisine-salon) sont à refaire.**
  - 25. Du fait que la chape s'est affaissée de quelques centimètres, les plinthes du RDC sont à réajuster.**
- (. . .)"

Certains points ont été réparés ou compensés.

5. La défenderesse a produit un "procès-verbal de réception définitive pour la villa de X. \_\_\_\_\_ villa B en date du mercredi 10 septembre 2003 à 17h30 heures". Ce document, qui ne porte aucune signature, indique notamment que le demandeur et " B. \_\_\_\_\_ pour la défenderesse étaient présents. Il mentionne également que "tous les travaux de retouches décrits ci-dessous pour chaque entreprise sous-traitante devront être exécutés avant le mercredi 20.11.2003" et que "lorsque les travaux seront terminés, ils devront être approuvés par le maître d'ouvrage ou la DT, par leur signature sur le paragraphe correspondant". Après description d'un certain nombre de travaux de retouches à effectuer par différentes entreprises, il rappelle encore que "pour que les retouches soient acceptés par la direction des travaux, chaque entreprise doit faire signer par le maître d'ouvrage une copie de ce procès-verbal". La pièce produite par la défenderesse porte finalement la mention "Vernier le mardi 7 décembre 2004".

Le 4 novembre 2003, le demandeur a signé le paragraphe correspondant aux travaux à effectuer par l'entreprise [...] Menuiserie.

6. Le 23 avril 2004, le demandeur a adressé à " [...]", à Meyrin, à l'attention de "Monsieur B. \_\_\_\_\_", un courrier dont la teneur est la suivante :

"(..)

Par la présente, je me permets de vous écrire afin de vous informer qu'en date du 22 avril 2004, une partie du revêtement du plafond du séjour s'est détaché. Cela représente environ 4m s/1,50m, voir photos attachées.

En ajoutant ce dégât aux divers autres problèmes encore en suspens (selon ma lettre du 22.08.2003) je vous informe que j'ai fait appel à Me Hervé Crausaz, Avenue Krieg 4 à Genève, afin de me représenter.

Je vous demande instamment de bien vouloir m'appeler au plus vite afin de venir constater les dégâts et de prendre les mesures nécessaires.  
(...)"

Par lettre signature et télécopie du 28 avril 2004, le conseil du demandeur s'est adressé à " E. \_\_\_\_\_ SA", à Meyrin, de la façon suivante :

"(..)

Je suis consulté et mandaté par Monsieur X. \_\_\_\_\_, notamment suite à la survenance en date du 22 avril 2004 d'un décollement important du plafond du séjour de son appartement, objet d'un contrat d'entreprise du 22 juin 2001.

Mon client m'informe que votre entreprise a prévu de venir constater les dégâts demain jeudi 29 avril 2004 à 17h00 en son appartement en présence d'un peintre ou d'un maçon.

Je relève à titre préalable que mon mandant exigera bien entendu la réfection complète de son plafond et le paiement de l'entier des frais qui en découleront (garde meuble, nettoyage, éventuel relogement), mais surtout exige de connaître la cause précise de ce décollement par voie d'expertise, afin notamment de pouvoir prévenir d'autres éventuels dommages de ce types et garantir à mon mandant que ce décollement n'est pas lié à un défaut généralisé dans toutes les pièces de son bien immobilier.

Dès lors, vous voudrez bien me contacter immédiatement après votre rendez-vous de demain pour mettre en place une telle expertise.

Pour le surplus, ayant également été mandaté par Monsieur X. \_\_\_\_\_, Monsieur (...), la famille (...) et (...) (entrées 8E 8F 8G, et 8G) je reviendrais également à vous en ce qui concerne d'autres points et problèmes en suspens.

Mon mandant se réserve le droit de produire la présente en tout temps et réserve ses droits.  
(...)"

Par lettre signature du 3 mai 2004, E. \_\_\_\_\_ SA a écrit ce qui suit au conseil du demandeur :

"(...)

Suite à notre entretien téléphonique du lundi 3 mai et de l'entrevue avec M. X. \_\_\_\_\_ du jeudi 29 avril 2004 à 17h, nous vous informons des points suivants :

- En date du 29 avril 17h. M. X. \_\_\_\_\_ demande à l'entreprise générale de prendre contact avec Me CRAUSAZ avant réalisation des travaux.
- L'entreprise E. \_\_\_\_\_ SA est intervenue avec l'entreprise professionnelle de peinture afin d'examiner et de réaliser les travaux dans les plus brefs délais.
- Suite à l'entretien téléphonique entre Me CRAUSAZ et l'entreprise générale, M. X. \_\_\_\_\_ demande une expertise avant réalisation des travaux.
- L'entreprise générale demande de mandater un expert et de définir une date à laquelle l'on puisse réaliser ces travaux le plus rapidement possible.

Dans l'attente de la date d'expertise, l'entreprise générale met tout en oeuvre dans les délais les plus brefs afin de remettre dans son état initial le plafond de M. X. \_\_\_\_\_.

(...)"

Par courrier et télécopie du 12 mai 2004, le conseil du demandeur a écrit ce qui suit à " E. \_\_\_\_\_ SA.", à Meyrin, "à l'attention de Monsieur B. \_\_\_\_\_" :

"(...)

Faisant suite à notre entretien téléphonique et votre courrier du 3 mai écoulé.

Je vous propose de mandater la personne suivante en vue de réaliser l'expertise de la villa de mon mandant:

- Monsieur Jean-Claude SIGGEN, successeur de Jaton Robert, architecte Rue Mauborget 12, 1003 Lausanne

- Je précise que je ne connais pas cet expert qui m'a été recommandé dès lors qu'il s'est occupé régulièrement de telles expertises pour la Genevoise Assurances, ce qui garanti sa neutralité. Ayant pris contact avec ce dernier, il serait rapidement disponible.

L'expertise devra déterminer d'une part la cause du décollement du plâtre du plafond dans le séjour, ainsi que de se prononcer sur tout risque de décollement à l'avenir dans les autres pièces de la villa et de lister et chiffrer les travaux à entreprendre pour les réparations et pour l'élimination de l'éventuel risque à l'avenir.

(...)"

Par courrier du 17 mai 2004, la défenderesse a répondu au conseil du demandeur de la façon suivante :

"(...), je vous informe des points suivants :

- Nous sommes intervenus avec un professionnel dans le domaine de la peinture et de la gypserie afin de déterminer les causes exactes du dégât au plafond de M. X. \_\_\_\_\_. Lors de la visite sur place, le professionnel s'est proposé de reprendre le plafond, car il a diagnostiqué la cause du décollement. Nous étions prêts à intervenir dans un délai très rapide afin de redonner au plafond de M. X. \_\_\_\_\_ son aspect normal.

- M. X. \_\_\_\_\_ a insisté pour qu'une expertise se fasse avant la réalisation de ces travaux. Vous nous demandez donc dans votre courrier de contacter M. Jean-Claude Siggen pour réaliser cette expertise.

Nous laisserons le soin à M. X. \_\_\_\_\_ de mandater cet expert, notre entreprise générale connaissant exactement les causes de ce décollement (vu lors de la visite avec le professionnel).

Au vu de ce qui précède, nous attendons le rapport d'expertise pour pouvoir intervenir sur le plafond de M. X. \_\_\_\_\_.  
(...)"

Par courrier et télécopie du 26 mai 2004, le conseil du demandeur s'est adressé à " E. \_\_\_\_\_ SA, à Meyrin, "à l'attention de Monsieur B. \_\_\_\_\_", en ces termes notamment :

"(...) Par courrier du 3 mai écoulé vous indiquiez être d'accord avec la réalisation d'une expertise, en spécifiant que vous demandiez de mandater un expert et définir une date pour la réalisation des travaux.

Aujourd'hui vous n'êtes plus d'accord estimant que votre peintre a "diagnostiqué" l'origine du sinistre et que finalement il s'agissant uniquement de repiquer le plafond.

Je relève ici qu'il n'est pas question que mon mandant fasse effectuer une réfection qui serait inappropriée parce que l'origine du décollement a été estimée à la va-vite par votre peintre professionnel.

Le décollement est en effet intervenu sur une surface importante, et d'autres fissures existent dans la villa, laissant à penser à une malfaçon généralisée, qui peut résulter de plusieurs facteurs, notamment des matériaux utilisés.

A teneur des articles 365 et 368, vous êtes responsables de toute défectuosité résultant du travail et de la matière fournie. S'agissant d'un défaut avéré, l'ensemble des frais en découlant doivent être pris à votre charge, la recherche de la cause de la malfaçon vous incombant manifestement.

La réalisation d'une expertise par un expert neutre est ici incontournable, vu l'importance du décollement intervenu brusquement et sur plusieurs mètres. Mon mandant n'ose imaginer les conséquences de celui-ci s'il avait été présent.

J'avoue ne pas bien comprendre votre position dès lors que le coût d'une expertise neutre n'est pas si important et permettra de manière exacte de déterminer les travaux opportuns à effectuer sans que mon client puisse contester la mesure et la qualité de la réfection. D'autres décollements peuvent dès lors être évités par celle-ci, sans besoin d'attendre un autre incident de cette veine.

En conséquence, je prie une dernière fois de bien vouloir mandater Monsieur Jean-Claude SIGGEN qui demeure à votre disposition. A défaut, je serais contraint de procéder par voie d'expertise hors procès par devant la justice de paix du canton de Vaud.

La présente pourra être produite en tout temps en procédure.

(...)"

La défenderesse n'a pas réagi à ce courrier.

7. Par lettre signature et télécopie du 6 décembre 2004, le conseil du demandeur s'est adressé à " E. \_\_\_\_\_ SA à Meyrin, en ces termes notamment:

"(..) Je reviens sur mon courrier du 28 avril écoulé dans lequel je vous annonçais être consulté et mandaté par Monsieur X. \_\_\_\_\_, suite à la survenance d'un décollement important du plafond du séjour de sa villa.

Je vous informais par ailleurs que Monsieur (...), Madame et Monsieur (...), Madame et Monsieur (...) m'avaient également confié la défense de leur intérêt s'agissant de malfaçons, défauts et problèmes liés à l'acquisition des villas susmentionnées.

Il ressort des dossiers ce qui suit:

1. Pour la plupart, courant 2001, mes mandants se sont intéressés auprès des agences immobilières SEW S.A et GECO SA. à l'acquisition d'un bien immobilier, selon le descriptif « Les Verges de Mies », établi par [...] SA.

Pour la plupart, mes mandants ont été dirigés vers l'UBS S.A. s'agissant de l'obtention de plans financiers, et des tractations sont ensuite intervenues avec votre société, E. \_\_\_\_\_ SA, s'agissant de la construction des biens d'habitation proprement dits.

2. Les ventes immobilières entre mes mandants et [...] S.A. sont intervenues entre juin et août 2001 et ont été instrumentées en l'Etude de Me SCHENK, notaire à Nyon. Selon l'article 11 des contrats de vente, les acquéreurs s'engageaient à conclure un contrat d'entreprise et de construction avec votre entreprise.

3. S'agissant de Monsieur X. \_\_\_\_\_ un contrat d'entreprise générale a été conclu en date du 22 juin 2001 avec votre entreprise. S'agissant des autres mandants, lesdits contrats sont similaires.

4. Ce contrat prévoit notamment l'application de la norme SIA 118, notamment en matière de prescription, et du droit suisse, de même qu'un for devant les Tribunaux vaudois. Etait annexé à celui-ci un programme des travaux

5. Le début des travaux des villas s'est opéré en août 2001.

6. L'entrée en possession des locaux s'est opérée pour les diverses familles en août 2002, soit avec plus de deux mois et demi de retard. Les aménagements extérieurs n'étaient en outre pas opérés et l'ensemble des travaux pas finis pour certains clients. Or, selon le contrat déjà des pénalités de retard devaient être versées à hauteur de Chf. 150.- par jour.

7. En outre, s'agissant de mes quatre mandants les villas présentent des défauts, pour certains majeurs, pour d'autres qui relèvent de la finition, et qui n'ont jamais été réparés. Mes mandants ont dès lors pour certains retenus les derniers versements.

8. Je précise en effet que mes mandants n'ont jamais pu opérer de réception formelle des locaux. En effet, si en novembre 2002, un tour d'horizon a été opéré pour chacun de mes mandants et qu'à ces occasions, mes clients ont indiqués tous les points non satisfaisants et des notes ont été prises, ceux-ci n'ont jamais été mis en possession de ce procès verbal et n'ont jamais signé ce document conformément à ce qui est prévu en matière de régie SIA 118.

Aussi, tant qu'un tel procès verbal ne sera pas établi et remis à mes clients, ceux-ci considèrent qu'ils n'ont pas réceptionné formellement la villa au sens de la norme SI-118.

9. Cela vaut d'autant plus, qu'outre la problématique des défauts matériels, je rappelle que mes mandants ne sont pas encore en possession d'un permis d'habitation en raison de non-conformité de nombreux aménagements avec le droit public (places de parc non protégée de système de sécurité et chauffage non isolés).

10. Je joins à la présente le procès-verbal du 27 août 2004 et la lettre du 31 août 2004 de la Municipalité de Mies à BM ARCHITECTES, dont vous avez reçu copie. Depuis lors, rien n'a été fait, malgré une relance de la Commune de sorte que les copropriétaires se retrouvent en porte-à-faux avec celle-ci, sans permis d'habiter.

Il s'agit dès lors de mettre en place une solution acceptable pour les propriétaires, et en me faisant part de vos apports et vos solutions.

11. Un tour d'horizon de chacune de ces villas me semble de toute manière indispensable, de façon à signer les procès-verbaux de réception formels, et je vais rappeler ci-dessous les problèmes rencontrés.

12. Je noterai en outre que la note des honoraires du Géomètre Bernard SCHENK demeure en souffrance, bien que les contrats de construction indiquent clairement qu'elle est à votre charge et qu'il existe une problématique non évoquée dans les présentes, qui est expressément réservée, soit à savoir celle liée à la constitution d'une servitude de passage qui n'a jamais été acceptée par mes mandants.

13. Je note encore que:

- Pour toutes les villas, les plans technique d'électricité, chauffage et sanitaires doivent être remis.
- Pour toutes les villas des chaudières d'une contenance de 150 litres au lieu de 200 litres initialement prévu ont été installées, ce qui induit des temps de chauffe et des quantités d'eau inférieures à ce qui avait été convenu.
- Pour toutes les villas, il faut installer une cuve de rétention s'agissant du chauffage, ou surélever l'écoulement.
- Pour toutes les villas, les places de parc doivent être marquées.

**En ce qui concerne la villa de Monsieur X.**

14. Monsieur X. \_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de vous, même des problèmes suivants notamment par courriers des 22 octobre 2002, 1er avril 2003, 22 août 2003,

- Une de sur de la même
- à
- aplomb;
1. Etat de délabrement du mur ouest /traces de peinture, bris etc. réfection et rafraîchissement du mur est indispensable et clairement de votre ressort dès lors que vos peintres ont essuyés leurs pinceaux sur ce mur. Mon mandant sollicite que ce dernier soit simplement peint de la même couleur;
  2. finitions des portes fenêtres et gommage des traces laissées suite à la poses des échafaudages qui sont visibles sur les façades;
  3. pose d'un joint de silicone autour des portes, fenêtres, bas de façade, carrelage;
  4. Le revêtement cage d'escalier est tâché et mal terminé; faux

- chaufferie 5. Embrasure porte de chaufferie n'est pas opéré, l'état de la étant inacceptable;
6. Raccordement eau / condensation
7. Le local de chaufferie n'est pas aux normes, s'agissant de la séparation écoulement eau-mazout en cas de problème (mise en place d'une cuve de rétention
8. finition des sauts de loup;
9. poutres apparentes non traitées;
10. chauffage au sous-sol ne fonctionne pas;
11. Marquage des places de parc.
12. problème de l'écroulement du plafond dans le séjour avec risque d'écroulement dans la cuisine selon notamment mon courrier du 28 mai 2004.
13. Affaissement de la terrasse;
14. Traces d'humidité sous fenêtre aux sous-sols;
15. Autres finitions.
- (... )

Compte tenu de l'importante problématique de cette affaire, avant d'intenter une action judiciaire, je vous propose de prendre une matinée pour un transport sur place, accompagné d'un peintre sous-traitant et d'une entreprise sanitaire.

Cela vous permettra de constater l'ensemble des éléments défectueux à reprendre s'agissant des finitions intérieurs (joint silicones, traitement du bois, lambris, et plafonds chez Monsieur X. \_\_\_\_\_) et de pouvoir mettre en place un plan de travaux s'agissant.

Je vous laisse dès lors le soin de me fixer dans un délai de 10 jours dès réception de la présente afin d'agender ce transport sur place.

A défaut mes mandants seront en droit d'effectuer les travaux par des tiers, à vos frais, tout comme le prévoit l'article 368 al 2 du code des obligations. La présente vaut expressément demeure d'agir en ce sens.

S'agissant des autres problématiques soulevées dans les présentes, j'attends votre détermination écrite avec des propositions de solution ou de travaux à entreprendre, de manière à éviter le recours à la voie judiciaire.

Mes clients se réservent bien entendu le droit de produire la présente en tout temps.  
(...)"

Par lettre signature et télécopie du 15 décembre 2004, la défenderesse a répondu notamment ce qui suit au conseil du demandeur:

"(...), nous attirons votre attention sur les points suivants :

1. M. X. \_\_\_\_\_ a passé contrat avec notre entreprise pour la villa Bi au 8, ch. Sous-Voies à Mies. Les travaux de gros oeuvre ont débuté selon le procès-verbal de chantier N°3 le lundi 03.09.2001. Le contrat d'entreprise générale stipule une durée de 18 semaines pour le gros oeuvre et 28 semaines pour le second oeuvre, soit un total de 46 semaines ouvrables (tous les jours fériés, les vacances des entreprises, les intempéries, les travaux complémentaires demandés par chaque Maître d'ouvrage ne sont pas compris dans les 46 semaines). Après avoir ajouté l'ensemble de ces éléments, la totalité des semaines nécessaires à la

construction s'élève à 58 semaines. Les propriétaires ont déménagé dans les délais impartis.

2. En ce qui concerne le permis d'habiter des quatre propriétaires, selon le procès-verbal du 27.08.2004 de la Municipalité de Mies, trois points restent à terminer:

- Mise en conformité des descentes EU dans les chaufferies, selon le rapport du ramoneur officiel. A ce sujet, l'entreprise Bert'eau (M. Larruat) a pris rendez-vous avec le ramoneur afin de régler ce point dans les plus brefs délais.
- Garde-corps du parking: l'entreprise générale n'a pas été mandatée par le promoteur pour installer ces garde-corps.
- La servitude de passage qui incombe au groupe B est définie dans le contrat passé avec le notaire (Me Schenk). La servitude est contestée devant le bâtiment C car le notaire de l'a pas spécifiée lors de la signature avec les différents Maîtres d'ouvrage. E. \_\_\_\_\_ SA a déjà organisé un rendez-vous sur place (en 2003) afin de régler le problème de servitude. Les Maîtres d'ouvrage ne veulent pas payer la cadastration de leurs villas, ce qui bloque et bloquera encore l'obtention du permis d'habiter.
- Les Maîtres d'ouvrage doivent régler le désaccord de la position de la servitude avec le notaire (Me Schenk), l'entreprise générale n'étant pas tenue de par son contrat d'enregistrer cette servitude.
- Les combles et les pièces au sous-sol ne sont pas rendus habitables. Les Maîtres d'ouvrage doivent tenir compte de cette remarque en cas de contrôle de L'ECA.

3. Pour répondre au point 13 de votre courrier, les chaudières ont bien une capacité de 200 litres. Lors de la réception, une explication a été donnée sur cette capacité et aucune réclamation n'a été formulée dès lors.

- Les places de parc ne sont pas stipulées dans le contrat d'entreprise générale.
- - Un jeu de plans électriques, de chauffage et de sanitaire sera transmis aux différents Maître d'ouvrage au début de l'année 2005.
- Une réhausse sera installée autour des chaudières en janvier 2005 (sauf pour la villa B3)

4. En ce qui concerne la villa de M. X. \_\_\_\_\_:

- Nous avons réagi de suite pour réparer le plafond de M. X. \_\_\_\_\_. Nous avons mandaté une entreprise dans la semaine suivante. M. X. \_\_\_\_\_ a voulu a tout prix prendre un expert, qui ne nous a jamais contacté, afin de régler ce problème. Nous sommes toujours dans l'attente de celle expertise.

• Un procès-verbal de réception définitive a été établi le 10.09.2003 à 17h30, en présence de M. X. \_\_\_\_\_, et a été envoyé au Maître de l'ouvrage. Certains points, il est vrai, n'ont pas été terminés et le seront au plus tard pour fin février 2005. Seuls les points indiqués dans ce procès-verbal seront exécutés.

(...)

Pour MM. X. \_\_\_\_\_, (...), une réception définitive a été établie avec les différents Maîtres d'ouvrage. Les procès-verbaux de réception sont automatiquement envoyés à chaque Maître d'ouvrage.

Nous sommes disposés à vous rencontrer dans la semaine du 10.01.2005 sur place (à la fin de celle semaine, les entreprises sont en vacances jusqu'au 17.01.2005).

(...)"

Par courrier et télécopie du 10 février 2005, le conseil du demandeur a répondu notamment ce qui suit à " E. \_\_\_\_\_ SA.", à Meyrin:

"(...)

Compte tenu de l'enneigement des dernières semaines la réception des villas comprenant également des éléments extérieurs, j'ai jugé plus utile d'attendre la mi-février pour que l'on puisse opérer un transport sur place.

Je vous propose les dates suivantes pour l'opérer:

(...)

S'agissant des procès verbaux de réception mes mandants continuent à affirmer qu'ils n'ont jamais reçu le moindre document, Je pars dès lors de l'idée que vous nous remettrez lesdits procès-verbaux directement lors de la séance sur place, de même que les différents plans (jeux électriques, chauffage et sanitaire) et que l'on reviendra sur chacun d'entre eux par villa lors de ce transport sur place à venir.

Je pars également de l'idée que les différents sous-traitant seront représentés s'agissant des travaux à entreprendre.

S'agissant des paiements des soldes de l'ouvrage pour les propriétaires concernés, ceux-ci seront retenus tant que les travaux ne sont pas exécutés correctement et que le permis d'habiter ne sera pas délivré, dès lors que, selon mes mandants, la négociation du principe, de l'assiette et des frais accessoires liés à la servitude est intervenue par vous-même et que finalement ce qui bloque officiellement la délivrance du permis d'habiter n'est que relatif aux travaux à opérer autour des chaudières, et dans les chaufferies, de même que sur les places de parcs.

S'agissant des places de parcs, vu votre réponse, j'adresse copie de notre échange de correspondances à [...] SA., l'avisant officiellement de ce que mes clients considèrent un défaut de la vente immobilière.

Je fais toutefois remarquer que si les lots sont en effet vendus avec un descriptif comprenant des places de parcs aménagées et qu'il est évident que ces places doivent être conformes à la législation en vigueur, notamment la norme SIA-118, à savoir qu'elles ne doivent pas induire un état de fait dangereux pour autrui, le propriétaire risquant d'engager sa responsabilité sous l'angle de l'article 58 CO en cas d'accident, ces lots n'étaient pas construits lors de la vente.

Or, l'ensemble des villas sont construites par vos soins comprenant un contrat avec chacun des propriétaires, ainsi qu'un contrat pour les aménagements extérieurs, soit les places de parc, et la rampe d'accès, directement avec le promoteur, [...] S.A. Compte tenu de la structure contractuelle, il est logique que vous répondiez également des éventuels défauts de conception et, mes mandants considèrent peu satisfaisant que vous vous retranchiez derrière une position d'exécutant de [...] S.A..

J'adresse toutefois la présente à [...] SA. en sa qualité de vendeur.

Mes clients se réservent bien entendu le droit de produire la présente en tout temps.

(... )" "

8. Le transport sur place a eu lieu le 24 mars 2005. Par courrier et télécopie du 23 mai 2005, le conseil du demandeur a adressé à " E.\_\_\_\_\_ SA.", à Meyrin, un projet de procès-verbal de transport sur place, l'invitant à lui indiquer si le contenu lui convenait en contresignant ce document. Ce projet de procès-verbal a notamment la teneur suivante :

"Sont présents, Monsieur B.\_\_\_\_\_, de l'entreprise E.\_\_\_\_\_ SA., Me Hervé CRAUSAZ, av pour les copropriétaires, Monsieur X.\_\_\_\_\_,  
(. ).

### **Etats de lieux**

(...)

Suite à un échange de correspondance les parties ont décidé d'un transport sur place opéré le 24 mars 2005 à 9h00. Il ressort de celui-ci et d'un échange de vue ultérieur ce qui suit :

### **A En ce qui concerne les 4 villas et la copropriété Problématique du permis d'habitation**

1. local de chaufferie (séparation écoulement eau-mazout, mise en place d'une cuve de rétention);

Monsieur B.\_\_\_\_\_ indique que la problématique est uniquement liée à un changement de ramoneur, les constructions étant selon lui parfaitement aux normes dès lors que la puissance des chaudières est inférieure ou égale à 20kw. Il explique qu'un rendez-vous aura lieu le 6 avril prochain, ainsi que le 18 mai suivant entre l'installateur sanitaire (BER T'EAU Sàrl) et le ramoneur (PISLER) de manière à ce que ce dernier indique quelles sont les modifications attendues, et établisse un rapport à la Commune.

Selon Monsieur B.\_\_\_\_\_, ce rapport est en cours d'établissement, une copie devant être adressée prochainement aux copropriétaires.

2. Marquage des places de parc

Monsieur B.\_\_\_\_\_ indique qu'il doit commander les entreprises, ce qu'il n'a pas pu faire jusqu'en mars vu les conditions météorologiques. E.\_\_\_\_\_ SA s'en chargera en convoquant les entreprises en donnant copie des convocations à l'avocat soussigné.

3. Servitude.

Monsieur B.\_\_\_\_\_ confirme que E.\_\_\_\_\_ SA est uniquement disposée à changer l'emplacement de la colonne d'électricité à ses frais, mais n'est pas responsable de l'inscription ou de la négociation, qui sont intervenues par [...] SA. Les copropriétaires font remarquer que la servitude n'est pas utilisée et Me Hervé CRAUSAZ, interviendra auprès de la commune pour que celle dernière renonce éventuellement à celle-ci la Municipalité ne pouvant pas subordonner la délivrance du permis d'habiter à la conclusion d'un tel contrat.

4. Garde corps et place de parc

Monsieur B.\_\_\_\_\_ indique que pour lui, il n'y a pas d'obligation, selon les normes ECA de installer un garde barrière pour une hauteur inférieure à 70 cm de haut. Si la hauteur est supérieure à 70 cm par contre cette obligation existe et la pose d'un simple grillage est insuffisant.

Il vérifiera ce point auprès de M. GENOU de l'ECA.

Après téléphone, ce point est confirmé, à savoir qu'il existe une obligation pour toutes les hauteurs supérieures à 70 cm de poser un garde barrière. Le coût d'installation de telles barrières sera d'environ Chf 20'000. -. Le coût d'installation d'un grillage serait d'environ Chf. 5'000. - (400 m2 à 80.-).

M. B.\_\_\_\_\_ indique que quelque soit la hauteur, l'installation d'un tel point ne figurerait pas sur le contrat d'entreprise général et incomberait au promoteur, soit [...] SA., mais non au constructeur.

Me Crausaz fait remarquer à M. B.\_\_\_\_\_ qu'il n'est pas en possession du contrat entre E.\_\_\_\_\_ SA et [...] S.A. et qu'il désirerait l'obtenir pour vérifier ce point.

E.\_\_\_\_\_ SA fournira une copie du contrat — s'agissant de ce seul élément, ce point demeurant litigieux entre les parties, jusqu'à plus complète analyse.

### **Chaudière**

Monsieur B.\_\_\_\_\_ indique qu'il n'existe pas de chaudière de réserve de 200 litres mais seulement de 150 ou 250 litres, et que le contrat prévoit 200 litres d'eau chaude. Or, la chaudière couplée avec le bolier respecte cette capacité.

### **Plan et divers documents**

Monsieur B.\_\_\_\_\_ s'engage à remettre les plans d'électricités et divers documents manquants directement aux propriétaires

### **Facture définitive**

Monsieur B.\_\_\_\_\_ indique qu'il adressera des états de situation (factures comprenant également les plus-values et moins values) au soussigné, certains copropriétaires connaissant des débits trop importants.

### **B S'agissant de la villa de Monsieur X.\_\_\_\_\_**

1. Mur ouest/traces de peinture

Monsieur B.\_\_\_\_\_ adressera un peintre pour peindre en gris/béton la partie du mur ouest salie par une des entreprises de construction.

2. finitions des portes fenêtres et gommage des traces laissées suite à la poses des échafaudages qui sont visible sur les façades;

Monsieur B.\_\_\_\_\_ indique qu'il n'est pas possible d'opérer de nettoyage ou de gommage plus importants.

Dans la mesure où les autres travaux seront opérés Monsieur X.\_\_\_\_\_ y renoncera.

3. pose d'un joint de silicone autour des portes, fenêtres, bas de façade, carrelage

Monsieur B.\_\_\_\_\_ est d'accord d'adresser une entreprise pour faire les joints de silicones, bien qu'il fasse savoir que cela n'est pas du ressort de l'entreprise générale.

4. Le revêtement cage d'escalier.

Dans la mesure où les autres travaux seront opérés Monsieur X.\_\_\_\_\_ y renoncera.

5. Embrasure porte de chaufferie;

Monsieur B. \_\_\_\_\_ est d'accord d'adresser une entreprise pour s'en occuper, ce qu'il indique avoir toujours accepté.

6. finition des sauts de loup;

Monsieur B. \_\_\_\_\_ indique que les sauts de loups sont finis. Les protections de la plaquette au bas du saut de loup sera toutefois nettoyée par une entreprise.

7. poutres apparentes non traitées;

Dans la mesure où les autres travaux seront opérés Monsieur X. \_\_\_\_\_ y renoncera.

8. Chauffage au sous-sol ne fonctionne pas.

Monsieur B. \_\_\_\_\_ enverra une entreprise de chauffage pour vérifier ce point.

9. Escalier branlant

Monsieur B. \_\_\_\_\_ enverra une entreprise pour régler et coller la rampe d'escalier qui s'est décollée.

10. Plafond séjour et cuisine

Monsieur B. \_\_\_\_\_ enverra l'entreprise BULCOLOR pour opérer un repiquage du plafond. L'entreprise devra intervenir sur 2/3 jours, avec protection du mobilier, nettoyage complet

Un plan des travaux, avec copie de devis sera adressée au soussigné.

11. Affaissement de la terrasse;

Monsieur B. \_\_\_\_\_ avisera l'entreprise DENOGENT afin de remettre en ordre la terrasse qui s'est légèrement affaissée.

12. Traces d'humidité sous fenêtre au sous-sols et autres finitions. Dans la mesure où les autres travaux seront opérés Monsieur X. \_\_\_\_\_ y renoncera.

(...)"

Par lettre signature et télécopie du 16 septembre 2005, le conseil du demandeur s'est adressé à " E. \_\_\_\_\_ SA à Meyrin, en ces termes:

"(...)

Je reviens sur mon courrier du 23 mai écoulé, lequel vous a en outre été télécopié et n'a reçu aucune réponse de votre part. Je joins copie à la présente.

Mes mandants, excédés par ces atermoiements inqualifiables depuis le mois de mars 2004, m'ont demandé d'agir par la voie judiciaire dès lors qu'ils ne constatent aucune volonté de faire effectuer les travaux mentionnés dans le procès-verbal suite au transfert sur place, dont vous n'avez pas même accusé réception.

Ceci est bien triste.

Mes clients se réservent bien entendu le droit de produire la présente en toute temps.

(...)

Par courrier du 22 septembre 2005, la défenderesse a accusé réception du 16 septembre 2005 du conseil du demandeur et informé celui-ci qu'elle lui transmettrait, au plus tard le 30 septembre 2005, le rapport contrôlé et signé, ainsi que les délais d'exécution de travaux. Par

courrier du 28 septembre 2005, la défenderesse a écrit notamment ce qui suit au conseil du demandeur :

“(..)

Je vous remercie de bien vouloir prendre note des remarques ci-dessous pour l'établissement du procès-verbal final:

## **Partie B**

### **- S'agissant de la villa de Monsieur X.**

#### •SUPPRIMER Chiffre 3

La pose d'un joint de silicone autour des portes, fenêtres, bas de façade, carrelage a d'ores et déjà été effectuée par l'entreprise André [...] SA.

(Cf pièce 1, p.2)

#### •Chiffre 9

SUPPRIMER: “..et coller...”

(...)

Pour le surplus et dans la mesure où les remarques ci-dessus font partie intégrante du procès-verbal final du transport sur place du 24 mars dernier, les travaux non contestés pourront être effectués pour la fin du mois de novembre 2005.

(. . )“

La défenderesse a effectué certains travaux, soit, selon le demandeur, les retouches de carrelage et la réparation de l'escalier.

9. Le demandeur a mandaté la société BATEX, expertises du bâtiment, représentée par R.\_\_\_\_\_, architecte ETS “pour l'étude des documents annexés, l'état des lieux, l'établissement d'un dossier photographique, l'évaluation et les coûts de réhabilitation” de sa propriété. La société BATEX a établi un rapport d'expertise daté du 20 novembre 2005. Il en ressort notamment et en substance que la société BATEX a effectué un constat le 29 octobre 2005, en présence du demandeur, et a relevé les éléments suivants (ch. 4) :

- Servitude:

- la plaquette de vente, non datée, présente un tracé partiel de cette servitude. Le chemin piétonnier n'est tracé que sur le terrain du groupe B, longitudinalement à la limite de propriété nord/est, et à quelques deux mètres de la limite sud/est (pièce 1);

- la constitution de la PPE, avec comme constituant le plan cadastral du 16 mai 2005, mentionne le même tracé que celui de la pièce 1, avec toutefois son prolongement jusqu'en limite sud/est (pièce 2);

- le plan cadastral (dossier technique no MI 02 254 du 28 avril 2005) présente un tracé de cheminement semblable à la pièce 2 (pièce 8);

- le projet de constitution de cette servitude propose un nouveau tracé cadastral, avec le même numéro de dossier et la même date que celui

mentionné dans la pièce 8. Ce nouveau tracé se prolonge à travers l'aire de parking et long le groupe C jusqu'à la limite nord/ouest du chemin Sous-Voie (pièce 9).

- Planning

- selon le demandeur, des retards dans l'exécution des travaux l'ont contraint à ne pouvoir habiter sa maison qu'en date du 1 août 2002;
- ces retards lui ont provoqué des frais d'hébergement, de restauration et autres désagréments, qu'il n'avait pas revendiqués jusqu'alors, mais qui selon le contrat, sont à facturer à raison de 150 fr. par jour de retard.

- Aménagements Extérieurs:

- les places de parking ne sont pas tracées;
- il manque des garde-corps sur les murets des parkings, danger.

- Façades:

Nord | Ouest:

- le crépissage des embrasures de la porte d'entrée, déjà rhabillé, présente des bourrelets et des irrégularités de peinture;
- le lambrissage des avant-toits présente des écartements sensibles entre les lames (photo 2);
- les ferments des jalousies de l'étage, de par le garde-corps, sortent en saillie de la façade et risquent d'endommager les jalousies.

Sud / Ouest:

- la grille de ventilation de la cuisine est mal fixée;
- les embrasures de la fenêtre ne sont pas crépies, elles sont peintes de couleur grise en laissant apparent les nids de gravier du béton;
- cette peinture a malencontreusement taché le cadre dormant de la fenêtre;
- la protection de la tablette de fenêtre n'a pas été enlevée et reste collée;
- le mur en limite de la parcelle no 101 a servi à un nettoyage de pinceaux et autres outils de peintres. Les plaques de béton sont tachées.

- Rez-de-chaussée:

Cuisine:

- le plafond gypse présente une boursouffure transversale, importante, il va vraisemblablement s'effondrer partiellement comme dans le salon.

Salon

- le plafond gypse s'est effondré. Il présente des épaisseurs de recharge importantes sous la dalle de béton armé, de cinq à vingt millimètres. Cette dalle, de par le retard des travaux, n'était pas parfaitement asséchée et en conséquence les travaux de plâtrerie précipités;

- la pièce métallique, qui sert de cache et réceptionne le tuyau de la cheminée, est mal ajustée.

Escalier:

- la pièce de bois, qui réceptionne le garde-corps de l'escalier, est mal fixée et est branlante;

- le crépi du mur mitoyen de la cage d'escalier présente une grande boursouffure longitudinale qui elle aussi est consécutive à une trop grande humidité lors de la mise en oeuvre du crépi;

- à noter que l'escalier conduisant de l'étage aux combles n'était pas inclus dans la vente et facturé en plus-value à 8900 fr., alors que celui conduisant du sous-sol à l'étage étant mentionné dans le descriptif de vente à 2300 francs.

-Étage:

Dégagement:

- Le mur qui réceptionne le cadre dormant d'une porte de chambre, côté escalier, n'est pas d'aplomb; une différence d'environ vingt millimètres est constatée entre le bas et le haut de ce cadre dormant;

- les plinthes en bois sont fixées avec des vis ordinaires; celles-ci auraient dû être chassées et mastiquées. De plus, ces plinthes sont très mal ajustées entre elles et au droit des cadres dormants des portes;

- ce constat est également valable pour toutes les chambres.

Salles de bains

- les joints entre le carrelage et les faïences présentent des interstices qui peuvent, lors des nettoyages, permettre des infiltrations et par conséquence provoquer des dommages par capillarité sur les murs.

- Combles:

- les combles ont été aménagés par le demandeur. À noter que les murs sous pentes ont été effectués par erreur, en confusion avec une commande pour la maison mitoyenne;

- l'encadrement du velux présente quelques taches d'humidité. Elles ne sont pas revendiquées.

- Sous-sol:

Chaufferie:

- les têtes de mur de la porte, avec cadre applique, sont laissées brutes, alors qu'elles devraient être cimentées;

- les isolations des conduites ne sont pas faites dans la règle de l'art, tantôt avec un revêtement aluminium, tantôt laine brute, alors qu'elles auraient dû/pu recevoir des coquilles;

- la citerne n'est pas conforme au plan d'exécution no 20 du 19 septembre 2001 (pièce 6). Elle est constituée de plusieurs éléments placés dans une cuve de rétention dès lors le muret de rétention entre la chaufferie et le local citerne devient caduque et doit être démoli;

- le dernier rapport établi par le ramoneur officiel fait état d'une non-conformité de la cheminée de chauffage (pièce 11).

Salle de jeux / Disponible:

- les embrasures de la fenêtre sont peintes sur l'isolation et le cadre dormant laissé brut.

- le caisson du store n'a pas été protégé lors de la mise en oeuvre du plâtre sur plafond, qui lui-même est irrégulièrement gâché.

Sous chiffre 5 de son rapport, la société BATEX a procédé à un estimatif des coûts prévisionnels pour réhabilitation, qui comprend les éléments suivants :

- Façades:

- réfection des enduits de façade Fr. 800.--

mise - la remise en place des lambrissages des avant-toits demande la mise en place d'un pont roulant, ces travaux sont importants Fr. 2'500.--

- les ferments doivent être remplacés par des ferments à compas, pliants Fr. 500.--

- fixation de la grille de ventilation Fr. 100.--

dormants - crépissage des embrasures, peinture, nettoyage des cadres de fenêtre, remise en état de la tablette Fr. 800.--

traitement - le mur en limite de la parcelle no 101 doit être peint sur toute sa longueur, soit jusqu'en limite de propriété, une différence de peut être acceptée Fr. 2700.--

- Rez-de-chaussée:

Cuisine / Salon

des	- plafonds, ces travaux sont importants, ils nécessitent le piquage plâtres, un rhabillage et une peinture de dispersion Fr. 6000.--
	- l'ajustage de la plaque du canal de cheminée est incluse dans la réfection du plafond Fr. 0.--
	Escalier:
	- fixation du garde-corps et de sa pièce de réception Fr. 600.-
-	
cage	- piquage des enduits muraux, rhabillage, peinture dans toute la d'escalier Fr. 2500.--
	- ces travaux nécessitent également un hébergement temporaire de propriétaire, indemnité minimum pour dix jours Fr. 2000.--
- Étage:	
	Dégagement:
comme celui	- le mur qui réceptionne le cadre dormant de la porte peut être redressé, il nécessite un piquage de crépi et un nouvel enduit de l'escalier Fr. 1000.--
vis	- réajustage des plinthes en bois, remplacement si nécessaire, avec appropriées Fr. 2'500.--
	Salles de bains:
400.—	- jointoyage au silicone, après grattage des joints cimentés Fr.
- Combles:	
	- néant Fr. 0.--
- Sous-sol	
	Chaufferie:
	- crépissage fin des embrasures de mur Fr. 300.—
	- réfection des isolations des conduites, les coquilles auraient été souhaitables Fr. 300.—
déchets	- abattage du muret de rétention et rhabillage, évacuation des Fr. 400.—
	- mise en conformité de la cheminée, estimation Fr. 1'000.--
	Salle de jeux / Disponible:
peinture	- réfection des embrasures de fenêtre en menuiserie y compris Fr. 800.--
	- nettoyage du caisson de store, rhabillage du plafond et peinture dispersion Fr. 800.--
	<b>Coût total des travaux de réhabilitation, hors taxes Fr. 26'000.—</b>

En conclusion de son rapport (ch. 6), la société BATEX a notamment indiqué que les travaux de réhabilitation s'élevaient à un montant entre 25'000 et 26'000 fr. environ avec la mise en conformité de la cheminée de la chaufferie.

La société BATEX a facturé au demandeur un montant total de 2'290 fr. pour la mandat qui lui a été confié.

Entendu en qualité de témoin, R. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il n'avait remis un exemplaire de son expertise qu'au demandeur et qu'il n'avait pas rencontré de représentant de la défenderesse. Pour le surplus, il a confirmé la teneur de son rapport, relevant que les dommages avaient dû s'aggraver si rien n'avait été fait depuis.

10. Le 24 novembre 2005, le demandeur a signé un document de réception des travaux de retouches effectués par Kenngott SA, comme

étant "terminées et acceptées". Ces travaux concernaient la stabilisation d'une balustrade et le contrôle de balustrades et de marches.

11. Le 1er mai 2006, la Municipalité de la commune de Mies a adressé à la défenderesse un courtier ayant notamment la teneur suivante:

"Permis d'habiter No 17094 délivré le 12.01.2004 à [...] SA  
Parcelle N°94 - Ch. Sous-Voie B a-b-c-d-e-f-g-h

Suite à la visite que nous avons effectuée sur place, le 3 avril 2006, nous vous confirmons que les mises en conformité exigées lors de l'octroi du permis d'habiter cité en titre répondent à l'attente de la Municipalité.

Ces réalisations donnent, dès lors, satisfaction et ne sont plus sujettes à des réserves des autorités communales.

(...)"

12. Par lettre signature et télécopie du 14 juillet 2006, le conseil du demandeur s'est adressé à " E. \_\_\_\_\_ S.A.A.", Meyrin, "à l'attention de M. B. \_\_\_\_\_", en ces termes:

"(..)

Monsieur Patrick X. \_\_\_\_\_ vous informe qu'au premier étage de **la villa de mon mandant le plâtre du plafond s'est à nouveau effondré sur une surface d'environ 18m2**. Comme vous le savez, il s'agit de la seconde reprise.

En date du 20 novembre 2005, Monsieur X. \_\_\_\_\_ — qui a constaté que les petits travaux de correction que vous aviez ordonnés étaient largement insuffisants — a fait procéder à une expertise très complète par la société BATEX. Cette expertise met en exergue que les malfaçons déjà avisées lors de mes précédents courriers, non pas été corrigées de manière suffisante par les corps de métier, et que l'ensemble de la réfection nécessiterait des travaux dont le coût s'élèverait à Chf. 26'000.-

Cette expertise mettait notamment en exergue que les plâtres des plafonds dans les halls d'entrée et dans les escaliers étaient fissurés dès lors que le plâtre avait été posé sur une dalle de plafond non asséchée.

Je vous rappelle qu'à l'époque, vous avez refusé la mise en oeuvre d'une expertise que mon mandant trouvait nécessaire afin d'éviter que le plâtre des plafonds s'écroule dans toutes les pièces de la villa. Dont acte.

En l'occurrence, il s'avère aujourd'hui que ce diagnostic doit clairement s'étendre à l'ensemble des plafonds de la villa compte tenu de ce nouvel effondrement, sur une surface supérieure, et dans une autre pièce sise sur un autre étage. Les coïncidences ne sont aujourd'hui plus de mise.

En l'occurrence, le poste devisé par l'expert BATEX pour la réfection du salon, pour une surface moindre, s'élève à Chf 6'000.-, de sorte que Monsieur X. \_\_\_\_\_ va devoir engager le même montant pour repiquer.

Mon mandant estime que pour opérer une réfection complète de la villa, il va devoir engager des frais à hauteur de Chf. 32'000.- au moins, ce sans repiquer l'ensemble des plafonds, bien que le risque d'autres effondrements existe.

Par ailleurs, mon client n'est toujours pas en possession du permis d'habiter, malgré les travaux dans les caves, ceux-ci étant insuffisants selon la Municipalité.

En effet, Monsieur X. \_\_\_\_\_ considère que jusqu'à présent, il a été procédé à du bricolage et non à une véritable correction des travaux.

Ainsi, par mon intermédiaire, mon client vous interpelle pour d'une part venir constater les dégâts, d'autre part prendre position sur l'expertise et sur une indemnisation globale de mon client ou sur une proposition avec une planification complète de travaux pour corriger tous les défauts, avec prise en charge des frais d'hôtellerie et d'hébergement durant ceux-ci.

Mon mandant vous laisse un délai au 15 août pour vous déterminer, et un délai au 31 septembre pour corriger tous les défauts de l'ouvrage. Passé ce délai, il fera opérer ces travaux par un tiers, et engager l'action judiciaire.

Mes clients se réservent bien entendu le droit de produire la présente en tout temps.  
(...)"

Par courrier recommandé du 9 août 2006, la défenderesse a répondu au conseil du demandeur de la façon suivante:

"(..)

La présente fait suite à votre courrier du 14 juillet dernier, lequel nous a quelque peu surpris par sa teneur.

En ce qui concerne les plafonds de la villa de Monsieur X. \_\_\_\_\_ :

Rez-de-chaussée: les travaux de réfection seront effectués par une entreprise mandatée par nos soins.

1 étage: un rendez-vous sera organisé sur place afin de constater les dégâts et de déterminer quels seront les travaux nécessaires.

En ce qui concerne les retouches :

Les retouches restantes à exécuter à ce jour, selon nos accords (cf votre procès-verbal du 23 mai 2005 ainsi que notre courrier du 28 septembre 2005) sont les suivantes:

- Garnir embrasures chaufferie;
- Masquer les taches de peinture blanche sur le mur extérieur;
- Supprimer le film de protection de la tablette de la fenêtre du sous-sol.

Nous vous rappelons que ces travaux devaient être exécutés en même temps que les travaux de réfections du plafond du rez-de-chaussée prévus au mois de janvier dernier. Or, Monsieur X. \_\_\_\_\_ a préféré mandater un expert avant l'exécution des travaux de peintures, raison pour laquelle les retouches n'ont pas été faites à ce jour.

En ce qui concerne le rapport d'expertise Batex :

Nous ne rentrerons pas en matière sur les autres points soulevés dans le rapport d'expertise de Batex, dans la mesure où il s'agit de travaux d'entretien, lesquels sont à la charge exclusive du client.

En effet, nous vous rappelons que la réception de la villa a eu lieu le 10 septembre 2003, soit il y a près de trois ans!

Par ailleurs, il y a lieu de relever que les travaux effectués à ce jour ont été exécutés selon les normes en vigueur et qu'il ne s'agit dès lors pas de « bricolage ».

En ce qui concerne le permis d'habiter, ce dernier nous a été délivré par la Municipalité de Mies en date du 1 mai 2006 (cf annexe), ce qui confirme que les mises en conformité exigées lors de l'octroi du permis d'habiter N° 17094 répondaient parfaitement aux attentes de cette dernière.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des dates d'intervention des entreprises sous-traitantes pour l'exécution des retouches mentionnées ci-dessus et ce dans un délai raisonnable compte tenu de la période de congé des entreprises durant le mois d'août.

Pour votre information, ces travaux ne nécessiteront pas « le déménagement provisoire » de votre mandant, si bien que la prise en charge par notre entreprise d'éventuels frais d'hôtellerie et d'hébergement durant l'exécution des retouches est totalement exclue.

(...)"

13. Sur réquisition du demandeur, l'Office des poursuites de Genève a notifié le 11 octobre 2006 à la défenderesse un commandement de payer, poursuite no 06 192991 M, pour la somme de 50'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 28 août 2004.

La défenderesse a formé opposition totale à ce commandement de payer.

14. Par lettre signature du 31 octobre 2006, le conseil du demandeur a écrit ce qui suit à " E. \_\_\_\_\_ SA.", à Meyrin, "à l'attention de M. B. \_\_\_\_\_":

"(...)

Je reviens (...) notamment sur mon courrier du 14 juillet 2006 et sur votre lettre du 9 août 2006.

Comme d'ordinaire, mon mandant n'a reçu aucune nouvelle des soi-disant entreprises devant intervenir sur son bien-fonds. Les réparations n'ont pas plus été opérées dans l'ultime délai que je vous ai imparti par courrier du 14 juillet 2006, qu'elles n'ont été devisées ou planifiées à ce jour.

En conséquence, mon client a décidé de renoncer à vos services, de faire opérer à vos frais les travaux de réfection mentionnés dans le rapport d'expertise effectué par la société BATEX SA., et de réclamer ainsi judiciairement la somme de Chf. 50'000.- résultant du commandement de payer que je vous ai fait notifié en date du 19 octobre écoulé.

Mes clients se réservent bien entendu le droit de produire la présente en tout temps.

(...)"

15. À l'audience de jugement du 4 novembre 2009, le témoin V. \_\_\_\_\_ a confirmé que son entreprise avait été mandatée, quatre ou cinq années auparavant, pour refaire le carrelage notamment de toute la villa du demandeur. Il ne se souvient pas avoir dû refaire certains travaux ou avoir rencontré des problèmes sur ce chantier.

Le témoin G. \_\_\_\_\_, électricien, a confirmé que Téléfil SA avait été mandaté pour effectuer des travaux dans la villa du demandeur. Il n'a pas eu connaissance de problèmes.

Le témoin M. \_\_\_\_\_, charpentier, a déclaré qu'il avait fait les escaliers et qu'il avait renvoyé un collègue pour une balustrade qui bougeait, étant précisé que le demandeur lui avait téléphoné et que les retouches faisaient partie de l'ensemble des travaux.

Q. \_\_\_\_\_, qui travaille actuellement auprès de l'entreprise EMEC, mais qui a travaillé la première année, à partir du mois de mai 2002, chez la défenderesse, a également été entendu comme témoin. Dans la mesure toutefois où ce témoin représentait la défenderesse à l'audience préliminaire du 19 septembre 2007, ses déclarations n'ont pas été retenues.

16. En cours de procédure, un expert a été mis en oeuvre en la personne de Paul Juillerat, architecte, qui a établi son rapport le 2 mars 2009.

L'expert pense, après étude et vision locale en présence d'un expert-adjoint, spécialiste reconnu des enduits et peinture, et suivant les explications formulées dans le rapport de l'expert-adjoint, qu'il est impossible d'affirmer avec certitude qu'aucun effondrement de plafonds ne se passera plus. Selon l'expert, ce risque devrait dès lors être couvert, d'une manière ou d'une autre, par l'entreprise générale.

Il confirme également, après avoir procédé à l'examen local, fait analyser par l'expert-adjoint les prélèvements de plafonds, que la couche d'accrochage n'a pas été réalisée dans les règles de l'art, c'est-à-dire avec les précautions nécessaires pour appliquer du plâtre sur des dalles préfabriquées dont la surface très lisse allait forcément présenter quelques difficultés d'adhérence.

Pour le surplus l'expert renvoie au rapport détaillé de l'expert-adjoint, étant précisé que celui-ci a procédé à un constat, analysé les causes, précisé la manière de réparer et lui a également transmis des informations sur les coûts de réfection des plafonds.

Quant au coût de la réfection du plafond effondré de la chambre à coucher du premier étage, l'expert l'a estimé à 3600 fr., tenant compte des éléments suivants :

"Réfection du plafond proprement dit, environ 25 m <sup>2</sup> à frs 80.-/m <sup>2</sup>	frs	
2000.—		
Déplacement du mobilier (2 x)	frs	700.—
Nettoyage	frs	400.—

Dédommagement inconvénient propriétaire  
500.—”

frs

Quant aux coûts des travaux de réfection liés à l'ouvrage, compte tenu du nouvel écroulement du plafond, l'expert s'est déterminé de la façon suivante :

### “Réponse coût (suivi estimation Batex)

L'expert estime les coûts prévisionnels pour les corrections, finitions et réfections diverses, tenant compte du temps d'occupation passé, c'est-à-dire d'une certaine participation justifiée du propriétaire, des montants selon la répartition suivante :

Numérotation en rapport avec les photographies du rapport Batex, EG = entreprise générale MO = Maître de l'Ouvrage, propriétaire

No	Description Répartition		
* 1.	Enduit façade	Frs 600.--	Frs 200.--
2.	Lambris avant-toit	Frs 2500.--	
3.	Remplacement fermetures	Frs 500.--	
4.	Fixation grille ventilation	Frs 100	
5.	Remise en état embrasure Peinture + mise en ordre tablette fenêtre sous-sol	Frs 800.--	
* 6.	Mur en limite propriété	Frs 700.--	Frs 2000.--
* 7	<u>Réfection plafond rez</u> 55 m à Fr. 80.--= 4400.-- Déplacement mobilier = 500.-- Nettoyage = 500.-- Dédommagement/inconv. Non-utilisation = <u>600.-</u>	Frs 6000.--	
8.	Fixation garde corps + pièce de réception (usage propriétaire)	Frs 400.--	Frs 200.--
* 9.	Enduits muraux cage d'escaliers (usage propriétaire)	Frs 2'000.--	Frs 500.--
10.	Indemnisation, hébergement provisoire propriétaire (vacances possibles) obligation du droit de réparer de l'entreprise		
11.	Redressement murs vers dormant porte	Frs 1'000.--	
12.	Réajustage plinthes bois (montant revu par l'expert) dans dégagement, (annoncé Fr. 2500.--)	Frs 800.--	
	chambres	Frs 1'000.--	
13.	Jointoyage souple salle de bain	Frs 400.--	
14.	Crépissage fin embrasure (pas forcément compris)		Frs 300.-
15.	Réfection isolation conduites chaufferie	Frs 300.--	
16.	Muret rétention enlèvement (l'expert ignore l'histoire et l'obligation éventuelle)	Frs 200.--	Frs 200.--
17.	Mise en conformité de la cheminée (conduit) compris isolation (montant corrigé par l'expert)	Frs 500.--	
* 18.	Réfection embrasure local jeux/disponible		

sous-sol)	Frs 400.--	Frs 400.-
* 19. Nettoyage caisson store rhabillage	Frs 400.--	Frs 400.-
Sous-total travaux	Frs 18'600.--	Frs 4'200.-
-		
20. Coût réfection plafond chambre à coucher 1 détail allégué 66	Frs 3'600.--	
<b>21. Réserve sur autres plafonds 1er + 30 m 4'320.— admis expert 50%</b>	<u>Frs 2'160.--</u>	
<b>Total coûts répartis des défauts 4'200.--</b>	<b>Frs 24'360.--</b>	<b>Frs</b>
A charge de:	Entr. Générale	Maître
d'ouvrage		
<b>* Travaux concernant plâtrier/peintre</b>	<u><b>Frs 15'860.--</b></u>	
<b>Autres travaux</b>	<u><b>Frs 8'500.--</b></u>	
<b>Détail souhaité par l'entreprise générale"</b>		

Entendu lors de l'audience de jugement du 4 novembre 2009, l'expert a notamment déclaré que la cause du décollement du plafond du demandeur n'était pas si facile à identifier. Il a confirmé qu'il s'agissait d'un problème de pose du plâtre, lequel n'avait pas été appliqué avec toutes les précautions qu'il fallait. Il a par ailleurs expliqué qu'on lui avait demandé de séparer les coûts des travaux de plâtrerie et de peinture des coûts des autres travaux de réfection lors de la séance de mise en oeuvre. Il a également exposé qu'il était parti du rapport de la société BATEX, puis qu'il avait repris certains éléments en fonction de ses propres constatations, et de celles de son expert-adjoint, spécialiste des enduits et peinture, Dominique Blanc, ainsi que des photographies prises lors de sa visite locale.

17. Par demande du 3 novembre 2006, X. \_\_\_\_\_ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"I. E. \_\_\_\_\_ SA est débitrice et doit prompt paiement à X. \_\_\_\_\_ de la somme de Chf. 50'000.- (cinquante milles francs suisses) plus intérêts moratoires depuis le 1er août 2004;

II. L'opposition au commandement de payer n°06 192991 M en date du 6 octobre 2006, délivré à l'encontre de E. \_\_\_\_\_ SA, est levée."

Dans sa réponse du 28 mars 2007, E. \_\_\_\_\_ SA a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

"I. Le rejet des conclusions prises au pied de la demande de X. \_\_\_\_\_ du 3 novembre 2006.

II. Donner acte à E. \_\_\_\_\_ SA qu'elle est prête à effectuer les travaux de réfection des plafonds de la villa de X. \_\_\_\_\_."

Lors de l'audience de jugement du 4 novembre 2009, la défenderesse a complété la conclusion II de la façon suivante :

“ou de payer la contre-valeur desdits travaux sur présentation des factures pour un montant maximum de 15'860 fr. (quinze mille huit cent soixante francs).”

b) En procédure, la défenderesse a invoqué la prescription pour les prétendus défauts relevés d'une part dans la lettre du demandeur du 6 décembre 2004 et d'autre part par la société BATEX le 20 novembre 2005.”

**B.** E. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre ce jugement par acte du 26 avril 2010 en concluant tant à la nullité qu'à la réforme du chiffre I du jugement, en ce sens qu'elle est condamnée à payer la contre-valeur des travaux de réfection de l'immeuble de l'intimé pour un montant maximum de 15'860 fr., payable sur présentation des factures, ainsi que du chiffre IV, en ce sens que les dépens sont à la charge de l'intimé, subsidiairement sont compensés. Elle a exposé ses moyens par mémoire du 24 juin 2010.

### **En droit :**

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

La cour de céans n'examine que les moyens de nullité invoqués. L'énonciation séparée des moyens de nullité est une condition de recevabilité du recours en nullité, de telle sorte qu'il y a lieu d'écarter préliminairement celui-ci lorsqu'il n'énonce que des moyens de réforme (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En outre, la Chambre des recours n'a pas à tenir compte d'arguments qui, enchevêtrés les uns aux autres, n'apparaissent pas clairement compréhensibles ni logiquement ordonnés (JT 1992 I 212).

En l'occurrence, la recourante n'invoque aucun moyen de nullité de sorte que son recours en nullité est irrecevable (art. 470 al. 1 CPC).

**b)** 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). Les parties ne peuvent toutefois articuler des 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'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC).

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 son appréciation (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 8 ad art. 452 CPC, p. 693).

**c)** En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Au surplus, il n'y a pas lieu de le compléter ni de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

**2. a)** La recourante prétend tout d'abord que l'intimé n'a requis que la réfection de l'ouvrage, de sorte qu'une réduction de prix ne pouvait pas lui être octroyée. Elle cite cependant elle-même le passage d'une lettre du conseil de l'intimé du 31 octobre 2006, dans lequel celui-ci lui déclare qu'il renonce à la réfection et lui réclame une somme de 50'000 francs.

**b)** Lorsque les conditions de fond et d'exercice sont remplies, le maître peut faire valoir ses droits à la garantie énumérés à l'art. 368 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Il peut exiger la

résolution du contrat (al. 1), la réduction du prix ou la réfection de l'ouvrage (al. 2), ces droits étant alternatifs. Il peut en outre exiger la réparation du dommage qu'il a subi à cause du défaut, ce droit étant cumulatif, en ce sens qu'il s'ajoute au droit spécifique exercé par le maître (Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>e</sup> éd., 2009, nn. 4554 à 4562, pp. 686 et 687, et les références citées).

S'il s'agit d'ouvrages faits sur le fonds du maître et dont, à raison de leur nature, l'enlèvement présenterait des inconvénients excessifs, le maître ne peut prendre que les mesures indiquées à l'art. 368 al. 2 CO (art. 368 al. 3 CO).

L'acte par lequel le maître choisit le droit spécifique à la garantie qu'il entend exercer est un acte formateur. Il s'agit donc d'une manifestation de volonté, qui n'exige pas l'exercice d'une action en justice : il suffit que le maître fasse savoir à l'entrepreneur le parti qu'il choisit, cette manifestation pouvant être expresse ou tacite. Une fois communiqué, le choix est en principe définitif et le maître ne peut le modifier sans l'accord de l'entrepreneur, sous quelques réserves toutefois. Si le maître a choisi la réfection de l'ouvrage, le principe ne vaut que dans la mesure où l'entrepreneur accepte le choix du maître et qu'il est à même de réparer le défaut. S'il conteste le caractère défectueux de l'ouvrage, ou le droit du maître à la réfection, l'entrepreneur ne peut pas renvoyer le maître à sa déclaration. De même les autres droits à la garantie renaissent si l'entrepreneur est en demeure de réparer l'ouvrage, si cette réparation se révèle impossible, ou si l'entrepreneur livre un ouvrage qui reste défectueux en dépit des travaux de réfection entrepris (Tercier/Favre, *op. cit.*, nn. 4557 à 4560, pp. 686 et 687; Gauch, *Le contrat d'entreprise*, adaptation française de Carron [cité ci-après Gauch/Carron], n. 1490, p. 429).

**b)** En l'espèce, il découle de la correspondance du conseil de l'intimé du 31 octobre 2006 que ce dernier a abandonné la réfection de l'ouvrage pour la réduction de prix, comme il en avait la faculté si l'entrepreneur était en demeure de réparer l'ouvrage.

A ce sujet, la recourante se borne à exposer qu'elle était prête à effectuer une réfection, mais que l'intimé l'en a empêchée en exigeant l'examen de l'ouvrage par un expert. S'il est vrai que, dans un premier temps, l'intimé n'a pas laissé la recourante procéder à une réparation avant un constat d'expert, une fois celui-ci effectué, il lui a fixé un délai au 31 septembre 2006 pour « corriger tous les défauts de l'ouvrage », par courrier du 14 juillet 2006. Par lettre de son conseil du 31 octobre suivant, il a ensuite fait savoir à la recourante que la réparation requise n'ayant pas été exécutée, il renonçait à celle-ci et réclamait le paiement d'un montant de 50'000 francs. La recourante ne nie pas avoir reçu l'injonction du 14 juillet 2006 et ne prétend pas qu'elle aurait effectué une réparation à temps. Elle n'est dès lors pas fondée à contester l'option nouvelle de l'intimé en faveur d'une réduction de prix.

**3. a)** La recourante prétend ensuite que l'intimé ne lui a pas transmis d'avis des défauts en temps utile. Elle invoque le fait que l'intimé serait entré dans sa villa le 1<sup>er</sup> août 2002 mais ne lui aurait signalé des défauts que par lettre du 22 août 2003.

**b)** Au sens de l'art. 367 CO, le maître doit, après la livraison de l'ouvrage, en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu. Selon l'art. 370 al. 1 CO, les défauts apparents doivent être immédiatement signalés après la vérification. S'il s'agit de défauts cachés, le maître doit les signaler aussitôt après leur découverte (art. 370 al. 3 CO).

A défaut de respecter cette incombance, le maître est privé de ses droits à la garantie (Tercier/Favre, op. cit., n. 4504, p. 679).

**c)** En l'espèce, en établissant un procès-verbal de réception provisoire, puis un procès-verbal de réception définitif le 10 septembre 2003, parties ont convenu que l'ouvrage ne serait livré, respectivement

reçu (la notion est la même envisagée une fois du côté de l'entrepreneur et une fois du côté du maître, cf. Tercier/Favre, op. cit., n. 4410 p. 665 et réf. citées), qu'à l'achèvement de ces opérations (cf. art. 157 Norme SIA-118).

En effet, comme l'ont exposé les premiers juges, seule une réception provisoire de l'ouvrage paraît avoir eu lieu à la fin du mois de juillet 2002, respectivement au début du mois suivant, si bien que l'intimé pouvait compter qu'après exécution de travaux complémentaires, une réception définitive interviendrait ultérieurement. Un procès-verbal de réception définitive a effectivement été établi en se référant à la date du 10 septembre 2003, comme en est convenue la recourante par lettre du 9 août 2006. Dans ces conditions, l'avis des défauts donné par l'intimé par lettre recommandée du 22 août 2003 ne peut pas être considéré comme tardif.

La recourante ne peut pas tirer argument de ce que les défauts énumérés dans le procès-verbal de réception provisoire ne se recoupent pas exactement avec ceux figurant dans la correspondance précitée : d'une part, ce procès-verbal n'est pas signé et, d'autre part, son caractère provisoire permettait à l'intimé de considérer de bonne foi que des travaux interviendraient avant que l'ouvrage ne lui soit livré définitivement, de sorte qu'il n'avait pas à invoquer des défauts de façon prématurée.

**d)** La recourante prétend enfin que les défauts retenus par l'expert judiciaire, qui ont fondé sa condamnation au paiement d'une réduction de prix, s'ils correspondent à ceux qui avaient été invoqués en 2005, au moment de l'établissement d'un rapport d'expertise privé, pourraient ne pas coïncider avec ceux qui avaient été mentionnés dans l'avis du 22 août 2003. Elle ne désigne cependant aucun défaut particulier qui n'aurait pas été compris dans cet avis, hormis celui qui correspond au chiffre 6 du rapport d'expertise. Ce point concerne un « mur en limite de propriété », pour lequel l'expert a mis à la charge de la recourante un

montant de 700 francs. Or, dans sa lettre du 22 août 2003, l'intimé avait précisément signalé l'état de ce mur, qui avait été endommagé par une pelleteuse de chantier et taché par des peintres.

Le grief de la recourante tombe ainsi à faux et ce moyen doit être rejeté.

**4.** La recourante se plaint de ce que des frais d'expertise privée engagés par l'intimé ont été mis à sa charge.

Selon l'art. 367 al. 2 CO, chacune des parties au contrat d'entreprise a le droit de demander, à ses frais, que l'ouvrage soit examiné par des experts et qu'il soit dressé acte de leurs constatations. Cette disposition se réfère à des experts désignés par l'autorité (Zindel/Pulver, Basler Kommentar, n. 22 ad art. 367 CO, p. 2229). Selon la jurisprudence, les honoraires de ces experts font partie du dommage à réparer (ATF 126 III 388 c. 10b). Il en va de même pour les honoraires d'un expert mandaté à titre privé par l'une des parties, cela au titre du dommage consécutif aux défauts, pour autant que cette expertise privée ait été nécessaire (Gauch/Carron, op. cit., n. 1524, p. 438; CCIV, 18 août 2005/130, p. 32).

Tel est le cas en l'espèce pour les motifs retenus par les premiers juges, à savoir que l'expertise privée a cerné le problème et donné un point de départ à l'expertise judiciaire. La recourante ne soutient d'ailleurs pas que cette expertise privée aurait été inutile. Ce moyen doit donc également être rejeté.

**5.** La recourante conteste par ailleurs qu'elle doive un intérêt moratoire à compter de la notification de la poursuite initiée à son encontre par l'intimé en 2006. Elle soutient que, dès lors qu'elle était disposée à effectuer des travaux de réfection, l'intérêt moratoire ne peut commencer à courir qu'à partir de la détermination du dommage par

l'expert judiciaire en 2009. Peu importe cependant cette volonté de la recourante puisque, comme on l'a vu, l'intimé avait auparavant valablement opté pour la réduction de prix et engagé une poursuite.

C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont considéré que, conformément à l'art. 104 al. 1 CO, la recourante se trouvait en demeure depuis la poursuite intervenue en 2006 et devait l'intérêt moratoire à compter de ce moment.

**6.** La recourante s'en prend enfin aux dépens mis à sa charge en arguant de ce qu'elle était disposée à effectuer une réfection et qu'il n'y a pas de faute à lui reprocher. Elle fait ainsi abstraction de l'option prise par l'intimé en 2006 de réclamer une réduction de prix, au sujet de laquelle il a obtenu partiellement gain de cause, ce qui justifiait l'allocation de dépens en sa faveur.

Ce moyen doit être également rejeté.

**7.** Partant, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement attaqué confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 566 francs (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante E. \_\_\_\_\_ SA sont arrêtés à 566 fr. (cinq cent soixante-six francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 9 juillet 2010

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

La greffière :

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 Alain-Valéry Poitry (pour E. \_\_\_\_\_ SA);
- Me Hervé Crausaz (pour X. \_\_\_\_\_)

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 26'650 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, au :

- Tribunal d'arrondissement de la Côte

La greffière :