

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 décembre 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges
Greffier : M. Magnin

Art. 373 et 374 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Y.**_____, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 14 février 2022 par la Chambre
patrimoniaire cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec
O._____, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 février 2022, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges) a dit que la défenderesse Y._____ devait payer à la demanderesse O._____ la somme de 276'888 fr. 65, avec intérêts à 5% l'an dès le 19 mars 2017 (I), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 31'145 fr. 44, étaient mis à la charge de la défenderesse (II), a dit que celle-ci rembourserait à la demanderesse la somme de 25'495 fr. 55 versée au titre de son avance des frais judiciaires (III), a dit que la défenderesse rembourserait à la demanderesse les frais de la procédure de conciliation, par 1'200 fr. (IV), a dit que la défenderesse devait verser à la demanderesse la somme de 27'563 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont relevé que la demanderesse, qui réclama le montant de 278'000 fr., avait procédé à la demande de la défenderesse à des travaux de carrelage et de faïence dans les bâtiments [...] et [...] du projet « [...] », à [...], et que leurs relations contractuelles rele-vaient du contrat d'entreprise, et non du contrat de sous-traitance. Ils ont ajouté que les rapports d'expertise au dossier, déposés afin de permettre d'établir le coût des travaux litigieux, étaient étayés, motivés et ne contenaient pas de contradiction, de sorte qu'il y avait lieu de suivre les conclusions de l'expert. Ensuite, les premiers juges ont constaté que le coût des travaux arrêté par les parties devait être qualifié de prix ferme, plus précisément de prix total forfaitaire, et qu'il convenait de déterminer si les travaux litigieux effectués par la demanderesse, à savoir notamment la pose de joints en silicone, la pose de nattes de désolidarisation « cermiface », la pose de profils d'angles alu, les travaux d'étanchéité et la pose de carrelage dans les sous-sols, constituaient des travaux supplémentaires nécessitant une rémunération complémentaire, ou si ceux-ci étaient compris dans les soumissions faisant l'objet des contrats conclus entre les parties et donc dans le prix total forfaitaire fixé dans ce cadre. Se référant aux conclusions de l'expert, les premiers juges ont considéré qu'il s'agissait de travaux complémentaires par rapport aux

prestations comprises dans les formulaires de soumission et ainsi à la rémunération forfaitaire convenue entre les parties. Ils ont retenu que ces travaux avaient été acceptés par la défenderesse, soit par écrit, soit par actes concluants, et qu'elle avait donc renoncé à la clause du contrat prévoyant la forme écrite en cas de commandes supplémentaires. Les premiers juges ont enfin arrêté la rémunération due en conséquence, en se fondant sur l'art. 374 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et sur les conclusions de l'expertise, qu'ils ont estimé convaincantes, mis à part concernant certains postes qu'ils ont retranchés. Ils ont enfin considéré que la demanderesse devait à la défenderesse un montant résiduel de 276'888 fr. 65, avec intérêts de 5% l'an dès le 19 mars 2017, en raison du délai de paiement de trente jours imparti.

B. Par acte du 13 septembre 2022, Y. _____ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par O. _____ (ci-après : l'intimée) dans sa demande du 25 janvier 2018 et modifiées dans sa réplique du 7 novembre 2018 soient rejetées, que les frais de première instance soient mis à la charge de l'intimée, que celle-ci lui rembourse tout montant versé à titre d'avance de frais de première instance et qu'elle lui verse la somme de 27'563 fr., subsidiairement une somme fixée à dire de justice, à titre de dépens de première instance. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision.

Par avis du 7 novembre 2022, la juge déléguée de la cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. L'appelante est une société anonyme, dont le siège est à [...] et dont le but est [...].

L'intimée est une société anonyme, dont le siège est à [...] et dont le but est la [...].

2. a) Durant le mois d'avril 2015, l'appelante a établi des formulaires de soumission d'offre afin de procéder à des travaux de carrelage et de faïence dans le cadre de la construction des bâtiments [...] et [...] du projet intitulé « [...] », à [...].

b) Les formulaires précités contiennent, sous la rubrique « remarques préalables », les indications suivantes :

- « - Dans le cas où il devrait y avoir divergence entre le présent descriptif et les conditions générales et spéciales, le descriptif prime sur ces dernières. [...] »
- Les raccords verticaux et horizontaux (entre chapes flottantes et galandages, entre galandages et murs porteurs, autour des murages de baignoires et de tub de douches, aux raccords contre les appareils, etc...), seront jointoyés à l'aide de silicone. [...]
- Le jointoyage, blanc ou gris, doit être compris dans les prix. ».

c) Les formulaires de soumission relatifs à la faïence font état, sous cette rubrique, de l'indication suivante :

- « - La pose se fera à la colle sur murs crépis, sur murs en béton, ou sur carreaux d'Alba hydrofugés. ».

d) Le descriptif des travaux figurant dans les formulaires de soumission relatifs au carrelage contient les postes suivants :

« **B) CARRELAGE**

3.0 Fourniture, pose et jointoyage de carrelage, y compris profil inox pour tapis anti-poussières aux entrées d'immeubles.

- type : **GRES**

- dimension : **30 x 30 cm maximum**

- prix d'exposition : **CHF 32.--/m² TTC**

Pose sur **chapes flottantes** y-compris [sic] encollage de la surface de pose, coupes nécessaires, déchets et toutes sujétions nécessaires à un travail conforme aux règles de l'art ».

Il fait état d'une surface de 61,26 m² pour les niveaux inférieurs du bâtiment [...] et de 61,38 m² pour ceux du bâtiment [...].

e) Le descriptif des travaux figurant dans les formulaires de soumission relatifs à la faïence contient les postes suivants :

« **A) REVÊTEMENTS MURAUX (FAÏENCES)**

1.0 Fourniture, pose et jointoyage de faïence Entre-meubles

- dimensions : **Max 30 x 30 cm**

- prix d'exposition : **CHF 45.--/m² TTC**

y-compris [sic] encollage de la surface de pose, coupes nécessaires, déchets et toutes sujétions nécessaires à un travail conforme aux règles de l'art

a) Pose sur **carreaux Alba**

[...]

b) Pose sur **murs béton**, y-compris [sic] couche d'accrochage

[...]

2.0 Fourniture, pose et jointoyage de faïence SDB et WC

- dimensions : **Max 30 x 30 cm**

- prix d'exposition : **CHF 32.--/m² TTC**

y-compris [sic] encollage de la surface de pose, coupes nécessaires, déchets et toutes sujétions nécessaires à un travail conforme aux règles de l'art

a) Pose sur **carreaux Alba hydrofugés**

[...]

b) Pose sur **murs béton**, y-compris [sic] couche d'accrochage

[...]

B) TRAVAUX DIVERS ET REGIE

[...]

4.0 Façon de joints silicone Entre-meubles

a) pourtour des plans de travail des cuisines

b) joints verticaux des angles rentrants

4.1 Façon de joints silicone S. de B et WC

a) joints horizontaux entre sols et murs

b) joints verticaux des angles rentrants

c) sur le pourtour des cadres de portes

d) sur le pourtour des tubs de douches et baignoire [...] ».

f) L'appelante a mis à disposition des soumissionnaires, sur la plate-forme informatique [...], plusieurs documents leur permettant de remplir leurs offres, dont un jeu complet des plans d'exécution de l'ensemble des bâtiments prévus. La légende relative aux plans des immeubles [...] et [...] fait état de parois en plâtre de différentes dimensions.

3. a) Le 30 avril 2015, l'intimé a déposé les formulaires de soumission précités. Sur les formulaires de soumission relatifs au carrelage, elle a ajouté les indications manuscrites suivantes :

- « - Silicone 9.50/m'
- Cermiface 21.-/m'
- Profil d'arrêt alu 16.-/m' ».

b) Interrogé en qualité de partie par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale lors de l'audience du 29 octobre 2019, [...], administrateur-président de l'intimée, a déclaré avoir procédé de la sorte car, à son sens, ces postes manquaient dans la soumission et n'étaient pas compris dans le prix unitaire au m² de la pose du carrelage. Il a qualifié cette omission d'oubli, en comparant le descriptif avec celui des travaux de faïence.

4. a) Les 22 septembre et 2 octobre 2015, l'appelante, en qualité - selon les termes utilisés - d'entrepreneur général et l'intimée, en qualité de sous-traitant, ont conclu deux contrats, intitulés de « sous-traitance », portant sur des travaux de carrelage et de faïence dans le bâtiment [...] pour un montant total net, hors TVA, de 447'897 fr. 93 (cf. art. 5.3), ainsi que dans le bâtiment [...] pour un montant total net, hors TVA, de 177'837 fr. 04 (cf. art. 5.3). La première page des contrats fait état, sous la rubrique « CFC n° / Nature des travaux », des mentions « [...] - Carrelage & Faïence - [...] » et « [...] - Carrelage & Faïence - [...] ».

b) Ces contrats contiennent notamment les clauses suivantes :

« **Art. 1 Objet du contrat**

L'entrepreneur général confie au sous-traitant qui accepte, pour l'ouvrage désigné ci-dessus, les travaux :
CFC - n °(n)
- l'exécution [...].

Art. 2 Documents et dispositions applicables

Les dispositions et documents suivants font partie intégrante du présent contrat. En cas de contradiction, l'ordre de priorité déterminant est celui dans lequel ils sont énumérés.

Art. 2.1 Le présent contrat.

Art. 2.3 Procès-verbal de négociation de l'offre du 22 juil. 15
Annexe : 2

- Art. 2.4 Les dispositions spécifiques à l'ouvrage du 15 juil. 14
Annexe : 4
- Art. 2.5 Les conditions générales applicables au sous-traitant
Annexe : 5
de l'entrepreneur général, édition du 15.07.13
- Art. 2.6 La liste des prestations du et/ou la description des travaux
du
- Art. 2.7 Les plans
- Art. 2.7.1 Les plans selon la liste du
- Art. 2.9 Le programme des travaux du 14 oct. 14 Annexe :
6
- Art. 2.11 La norme SIA 118 (édition 2013)
[...]
- Art. 2.15 Les conditions techniques des autres normes de la SIA
valables à la conclusion du contrat et celles d'autres
associations profession-nelles élaborées en accord avec la
SIA, contenant des exigences accrues, tant que les
normes valables prévoient les exigences accrues comme
variantes.
- Art. 2.16 Le droit suisse et en particulier les prescriptions légales
relatives au contrat d'entreprise (art. 373 ss. CO), à
l'exclusion de la Convention des Nations Unies sur les
contrats de vente internationale de marchandises du 11
avril 1980 (Convention de Vienne sur le droit des traités).
- Art. 2.17 Offre du sous-traitant du , 30 avr. 15 réviséele [sic]
Annexe : 3

Art. 3 Définition des fournitures et prestations

Tous les travaux et fournitures nécessaires pour la réalisation de l'ouvrage selon le contrat et pour son usage tel que prévu, y compris les travaux et fournitures qui ne sont pas mentionnés ou spécifiés dans les documents en raison d'une présentation insuffisamment détaillée ou pour toute autre raison, mais qui sont cependant nécessaires pour garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation de l'ouvrage dans le cadre standard défini, et d'une manière générale pour l'exécution du contrat, font partie des fournitures et prestations. [...]

Art. 5 Prix des travaux

- Art. 5.3 Prix forfaitaire
La rémunération des prestations du sous-traitant est fixe pour toutes les prestations comprises dans le contrat y compris les éventuels frais supplémentaires dus au renchérissement. [...]
- Art. 5.7 Travaux en régie
- Art. 5.7.1 L'exécution des travaux pris en charge par le sous-traitant ne comprend pas de travaux en régie. L'entrepreneur général n'acceptera donc aucun rapport ni aucune facture de régie. [...]

Art. 16 Modifications

Art. 16.1 Toutes les modifications du présent contrat et tous les accords complémentaires y compris les modifications des plans ou des calculs respectivement les directives de l'entrepreneur général sur le chantier doivent se faire par écrit et être valablement signés par les deux parties pour les lier. [...]

Art. 20 Réception des documents

En signant le présent contrat, le sous-traitant reconnaît expressément avoir reçu, lu et accepté tous les documents. Cette déclaration concerne également les conditions générales applicables au sous-traitant, même si celles-ci comportent des dispositions inhabituelles. ».

c) Le 22 juillet 2015, les parties ont signé le procès-verbal de négociation de l'offre, figurant en annexe 2 des contrats. Elles ont coché la case indiquant que la rémunération des prestations s'effectuait, respectivement s'entendait « comme prix forfaitaire ».

Entendu en qualité de témoin par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale lors de l'audience du 28 novembre 2019, C._____, chef de projet initialement en charge, pour l'appelante, des « CFC carrelage et faïence » sur le chantier concerné, a confirmé que ce prix visait uniquement les travaux forfaitaires compris dans les formulaires de soumission, et non les travaux complémentaires, sauf s'ils avaient été mentionnés dans le procès-verbal.

d) L'art. 9 al. 2 des conditions générales pour les sous-traitants de l'entrepreneur général, dont la version contresignée par l'intimée figure à l'annexe 5 des contrats, a la teneur suivante :

« Art. 9 - Etendue des prestations et rémunérations

[...]

2 Un prix forfaitaire ou un prix global comprend également tous les services qui ne sont pas spécifiquement mentionnés dans les documents pour autant qu'ils soient nécessaires et requis pour la bonne et complète exécution des prestations décrites. [...] ».

e) Les formulaires de soumission remplis par l'intimée sont annexés aux contrats. Les postes et les prix unitaires ajoutés à la main sur

ces derniers n'ont pas fait l'objet de remarque de la part de l'appelante au moment de la signature des contrats.

C._____ a déclaré qu'il ne se souvenait pas de ces indications manuscrites. R._____, conducteur des travaux sur le chantier, qui a repris la charge du témoin précité après son départ de l'appelante, interrogé en qualité de partie par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale à l'audience du 19 novembre 2019, a déclaré que les indications manuscrites n'avaient jamais fait l'objet de discussions entre les parties et qu'il n'avait découvert que les postes concernés étaient considérés comme des travaux complémentaires qu'au moment du décompte final. Il a toutefois relevé qu'il n'avait pas participé à la séance de pré-adjudication.

5. a) Les bâtiments [...] et [...] sont composés de cent dix-huit appartements en propriété par étages. Les contrats ne prévoyaient qu'un aménagement intérieur de base pour chaque appartement, dont les détails devaient être définis postérieurement par les acquéreurs des différents lots. Après les choix effectués par ceux-ci, en particulier concernant les matériaux, l'intimée a transmis à l'appelante, pour chaque appartement, une offre de base intitulée « offre de carrelage (base) », ainsi qu'une offre adaptée aux choix des propriétaires intitulée « offre de carrelage selon choix ». Ces offres étaient accompagnées de récapitulatifs intitulés « offre de carrelage récapitulatif », indiquant, après comparaison entre les montants de l'offre de base et de l'offre adaptée aux choix des propriétaires, l'éventuelle plus ou moins-value qui en résultait pour chaque lot.

b) Les offres de base, dont le total s'élevait à 767'767 fr. 48 pour les deux bâtiments, contiennent notamment les postes suivants :

- | | |
|-------------|--|
| « 1/ | SOLS |
| [...] | |
| 1.4/ | Fourniture et pose de profils d'angles en aluminium éloxé mat. |
| 1.5/ | Exécution de joints silicone. |

1.7/ Fourniture et pose d'une natte synthétique type "Cermiface" sur joints de dilatation des chapes pour ne pas couper le carrelage, larg. 100 cm. [...]

2/ PAROIS

2.1/ Exécution d'une étanchéité type "Lastogum" en 2 passes, ép. 2mm, contre parois en plâtre aux endroits à forte sollicitation en eau, tels que douches et baignoires.

2.2/ Fourniture et pose de bandes de renforcement type "AR12 C" pour les angles.

2.3/ Fourniture et pose de manchettes d'étanchéité pour batteries.

[...]

2.9/ Exécution de joints silicone. ».

c) Les offres selon le choix des propriétaires contiennent notamment les postes suivants :

« **1/ SOLS**

[...]

1.4/ Fourniture et pose de profils d'angles en aluminium éloxé mat.

1.5/ Exécution de joints silicone.

1.7/ Fourniture et pose d'une natte synthétique type "Cermiface" sur joints de dilatation des chapes pour ne pas couper le carrelage, larg. 100 cm. [...]

2/ PAROIS

2.1/ Exécution d'une étanchéité type "Lastogum" en 2 passes, ép. 2mm, contre parois en plâtre aux endroits à forte sollicitation en eau, tels que douches et baignoires.

2.2/ Fourniture et pose de bandes de renforcement type "AR12 C" pour les angles.

2.3/ Fourniture et pose de manchettes d'étanchéité pour batteries.

[...]

2.9/ Exécution de joints silicone. ».

d) Sur ce point, [...] a dit qu'il avait établi, à la demande de C._____, des offres détaillées comprenant tous les postes du travail réel à effectuer, à savoir également les travaux complémentaires, afin que l'appelante puisse les accepter par la signature d'avenants. Il a précisé que si l'on additionnait les cent dix-huit offres de base pour chaque lot de propriété par étages, on arrivait au montant total de la facture. C._____ a pour sa part déclaré qu'il ne se souvenait pas avoir discuté avec l'intimée d'une situation selon laquelle certains travaux figureraient dans

l'offre de base, mais pas dans la soumission, et a indiqué qu'il aurait alors fallu faire un avenant au contrat de base. Il a précisé qu'il n'aurait pas forcément vu s'il y avait des différences entre les offres de base et les offres selon les choix des propriétaires et que cela était plutôt contrôlé par les conseillères qui suivaient et aidaient les acquéreurs sur ces points. R._____ a quant à lui déclaré que l'appelante avait estimé que l'offre de base était le montant dû dans le cadre du forfait contractuel. Il a reconnu qu'il n'avait pas fait le calcul du total des offres de base pour le comparer au montant du forfait.

e) En se fondant sur les offres de base, les offres selon le choix des propriétaires et les récapitulatifs transmis par l'intimée, l'appelante a établi et signé des avenants pour chaque lot de propriété par étages (ci-après : les avenants PPE). Ces avenants reprennent les plus ou moins-values mises en évidence par l'intimée dans les récapitulatifs, énoncent la différence entre le prix des prestations brutes de l'offre de base et de l'offre selon le choix des propriétaires et ajoutent la plus ou moins-value à un total, qui est reporté au bas de la page.

6. L'appelante a signé deux bons de régie et a ainsi confié à l'intimée l'exécution de travaux supplémentaires.

7. Au cours du chantier, l'intimée a carrelé 90,8 m² supplémentaires dans le bâtiment [...] et 54 m² supplémentaires dans le bâtiment [...], correspondant aux sols des buanderies.

R._____ a confirmé qu'il manquait certaines surfaces dans les formulaires de soumission et que l'appelante ne s'en serait aperçue qu'après coup.

8. Le déroulement des travaux a occasionné des travaux complémentaires, dont des modifications en lien avec le travail des autres corps de métier.

Entendu en qualité de témoin par le Juge délégué de la Chambre patri-moniaire cantonale lors de l'audience du 12 décembre 2019, [...], conducteur des travaux pour le bâtiment [...], a indiqué qu'il se souvenait d'une séance avec le plâtrier en lien avec la modification des gaines techniques et a précisé que les montants des travaux qui en résultaient devaient être facturés à ce dernier directement.

9. Selon le procès-verbal de chantier du 30 juin 2016, la pose de joints en silicone et de plinthes était attendue de l'intimée. En outre, la buanderie était « à faire » dans les cages 1 à 4. Aux rubriques « cages 5 à 8 », il est fait mention de la remarque suivante : « selon engagement pris par O._____ suite à la séance du 28.06.16 ». Le procès-verbal de chantier du 6 juillet 2016 contient essentiellement les mêmes indications.

10. a) Le 21 juillet 2016, l'appelante a, par l'intermédiaire de R._____, adressé à l'intimée un courriel, dont le contenu est en particulier le suivant :

« Suite à la séance du 21.07.2016 entre Mr [...] et moi-même, voici ce qui est convenu :
[...]

- Plus-values diverses :
 - Présenter une offre pour les étanchéité [sic] des salles de bains,
 - Présenter une offre pour le carrelage des buanderies,
 - Présenter une offre récapitulative de vos régies à fin juillet. Indiquer si une refacturation tiers doit être faite à une autre entreprise.
 - Faire une offre pour la protection des sols réalisés et non prévus [sic] en base. [...]
- Après édition de vos offres et contrôle de ma part et des équipes chantier, des avenants au contrat seront édités et vous seront transmis pour signature. Après cela, la facturation pourra se faire avec les demandes d'acompte en mentionnant l'avenant et le coût correspondant. [...] ».

b) Le 5 septembre 2016, l'appelante a, par l'intermédiaire de [...], adressé un courriel à l'intimée, dont le contenu est notamment le suivant :

« lundi 5 septembre 2016

pouvez vous [sic] faire terminer les travaux dans le bâtiment 2 [...]

3. BUANDERIE

- finition autour syphon
- joint ou plinthe entre carrelage sol et mur
- pose carrelage cage 5 et 6 ».

4. PALIER cage 4/5/6

- joint silicone a [sic] chaque palier ».

11. L'intimée a procédé à l'ensemble des différents travaux prévus par les contrats. Dans le courant du deuxième semestre de l'année 2016, elle a livré ceux-ci en plusieurs étapes.

12. Durant les travaux, l'appelante a versé à l'intimée plusieurs acomptes, pour un total de 420'000 fr. pour le bâtiment [...] et de 140'000 fr. pour le bâtiment [...].

13. a) Le 15 février 2017, l'intimée a adressé à l'appelante les factures finales concernant les travaux effectués sur les bâtiments [...] et [...], composées d'un récapitulatif et de factures détaillées. Ces factures laissent apparaître un solde dû de 316'989 fr. 70 TTC, après déduction des acomptes d'ores et déjà reçus.

b) La facture numérotée 17-0129 relative au bâtiment [...], libellée « Facture forfaitaire selon soumission du 30 avril 2015 et contrat du 22 septembre 2015 », s'élève à un montant total net de 470'021 fr. 15 TTC.

c) La facture numérotée 17-0130 relative au bâtiment [...], libellée « Facture forfaitaire selon soumission du 30 avril 2015 et contrat du 22 septembre 2015 », s'élève à un montant total net de 186'921 fr. 15 TTC.

d) La facture numérotée 17-0131 relative aux bâtiments [...] et [...], libellée « Facture des avenants Bâtiments [...] et [...] selon offres complémentaires (tableau récapitulatif annexé) », s'élève à un montant total net de 31'452 fr. 70 TTC, correspondant aux plus-values engendrées par les différents choix des acquéreurs des lots de propriété par étages.

e) La facture numérotée 16-1263 relative au bâtiment [...], intitulée « Travaux complémentaires », s'élève à un montant total net de 150'388 fr. 85 TTC. Elle fait notamment état des postes « fourniture et pose de profils d'angles en alu », « exécution de joints en silicone », « fourniture et pose nattes de désolidarisation type "cermiface" », « fourniture et pose de bandes d'étanchéité », « fourniture et pose de carrelage dans les sous-sols », ainsi que de divers autres travaux. Elle contient en outre les rubriques « général » et cages « 1 à 6 », ainsi que, pour chaque poste, les unités, les quantités, les prix unitaires et le total hors taxe.

f) La facture numérotée 16-1264 relative au bâtiment [...], intitulée « Travaux complémentaires », s'élève à un montant total net de 38'205 fr. 85 TTC. Elle contient essentiellement les mêmes indications que la facture numérotée 16-1263.

14. Le 21 février 2017, les parties se sont rencontrées afin de discuter du décompte final.

15. Le 10 mars 2017, l'appelante a remis à l'intimée un décompte définitif concernant les avenants, intitulé « PV PPE », qui fait état d'un montant net à payer de 35'543 fr. 75 TTC. Ce document fait en outre mention de la remarque suivante : « [l]'entreprise soussignée reconnaît et accepte le décompte ci-dessus. Elle renonce à toute autre revendication financière envers l'entrepreneur général et le maître d'ouvrage pour la construction susmentionnée. ».

Le 13 mars 2017, l'intimée a signé ce décompte, puis l'a retourné à l'appelante.

16. Le 15 mars 2017, l'appelante a fait parvenir à l'intimée de nouveaux décomptes définitifs, à titre d'offre amiable, afin de mettre un terme à leurs relations contractuelles. Selon ceux-ci, l'appelante est d'accord de prendre à sa charge un montant de 48'743 fr. HT à titre de

travaux complémentaires pour le bâtiment [...] et de 6'321 fr. 50 HT pour le bâtiment [...].

L'appelante a annexé à ces décomptes un tableau, qui fait état des revendications de l'intimée et qui indique, pour chacune d'elles, sa position, à savoir la mention « validé » ou « refusé », avec, le cas échéant, le montant approuvé ou le motif du refus. Ce tableau liste également des « prestations non réalisées [...] selon base contractuelle » par l'intimée.

17. a) Le 24 mars 2017, l'intimée, après avoir pris connaissance de l'offre de l'appelante, a adressé à celle-ci un récapitulatif des montants réclamés en plus de ceux qui semblaient être admis, accompagné d'explications détaillées sur les travaux complémentaires effectués restant litigieux.

b) Pour le bâtiment [...], ces explications sont les suivantes :
[...]

c) Pour le bâtiment [...], les explications sont les suivantes :
[...]

d) Selon le récapitulatif, l'intimée réclame à l'appelante un montant net s'élevant au total à 281'872 fr. 20 TTC, à savoir 170'244 fr. 50 à titre de « Solde bâtiment [...] », 76'083 fr. 95 à titre de « Solde bâtiment [...] » et 35'543 fr. 75 pour les avenants PPE.

e) Dans son courrier d'accompagnement, l'intimée a en outre demandé à l'appelante le paiement des montants pour lesquels celle-ci était entrée en matière.

18. Le 5 avril 2017, l'appelante a, par l'intermédiaire de R._____, adressé à l'appelante un courriel dont le contenu est notamment le suivant :

« Concernant votre demande de paiements, nous vous rappelons que la proposition [...] du courriel du 15.03.2017 est valable selon ces termes :

Le [sic] présente proposition est formulée à titre amiable, sans recon-naissance de responsabilité. Elle sera retirée en cas de refus, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir notamment en cas de procédure. [...]

La proposition d'[...] reste inchangée. Je vous joins à nouveau le courrier du 15.03.2017 qui détaille notre dernière proposition. ».

19. Le 13 juin 2017, l'appelante a remis à l'intimée de nouveaux décomptes définitifs, qui font mention d'un montant net à payer à l'intimée s'élevant à 57'327 fr. 21, dont 8'840 fr. HT à titre de travaux complémentaires pour le bâtiment [...], à 46'878 fr. 22 pour le bâtiment [...] et à 35'543 fr. 75 pour les avenants PPE.

L'intimée n'a pas signé ces décomptes.

20. a) Le 25 janvier 2018, l'intimée a déposé une demande auprès de la Chambre patrimoniale cantonale. Elle a pris les conclusions suivantes :

- « 1. Admettre la présente demande.
2. Condamner la société Y._____ à payer à la société O._____ le montant de CHF 281'872.20, avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2017.
3. Les frais judiciaires et dépens de la présente cause sont mis à la charge d'Y._____. ».

b) Le 19 juin 2018, l'appelante a déposé une réponse et a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

c) Le 7 novembre 2018, l'intimée a déposé une réplique et a augmenté le montant de sa conclusion 2 à 321'080 fr. 75.

d) Le 21 février 2019, l'appelante a déposé une duplique. Elle a conclu au rejet de la conclusion modifiée et a invoqué la compensation.

21. Les 29 octobre, 19 et 28 novembre et 12 décembre 2019, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a tenu des audiences d'instruction. Il a interrogé [...] et R._____ en qualité de parties et a entendu C._____ et [...] en qualité de témoins.

22. a) Durant la procédure, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a mis en œuvre une expertise, confiée à [...]. L'expert, maître carreleur et expert certifié par la Fédération romande du carrelage, a déposé son rapport d'expertise en date du 19 juin 2020.

b) L'expert s'est en particulier référé à la Norme SIA 118/248, édition 2006 (« Conditions générales relatives aux carrelages - Dispositions contractuelles spécifiques à la norme SIA 248 : 2006 »).

Les art. 2 ss SIA 118/248 ont notamment la teneur suivante :

« **2. CONDITIONS DE REMUNERATION**

2.1 Généralités

Les prestations sont rémunérées conformément au contrat d'entreprise et en particulier au descriptif qui en est partie intégrante.

2.2 Prestations comprises

Les prestations suivantes correspondent à une exécution conforme aux règles de l'art et sont de ce fait comprises dans les prix unitaires, même en l'absence d'une description spécifique :

[...]

- joints rigides, jointoyés au mortier de ciment non teinté,

[...]

2.3 Prestations non comprises (liste non exhaustive)

Les prestations suivantes seront rémunérées séparément à l'entrepreneur, sauf dispositions contraires du descriptif :

[...]

- couches d'étanchement, couches de fond, couches d'accrochage, couches de désolidarisation,

[...]

- joints spéciaux, tels que joints de dilatation, joints résistants aux produits chimiques, joints teintés, joints exécutés avec des profilés, [...] ».

Aux termes de l'art. 5.1.4 SIA 118/248, les majorations qui résultent de dispositions ou de dimensions qui n'apparaîtraient ni dans le descriptif ni dans les plans sont indiquées à l'annexe A. Sous lettre A.1, cette annexe prévoit que, pour les revêtements d'une surface inférieure à 2 m², par type de revêtement et par local, les surfaces sont comptées avec une majoration de 20%, le métré maximal étant cependant de 2 m².

c) L'expert, en se référant à l'art. 2.3 SIA 118/248, a considéré que le jointoyage auquel il était fait référence dans les formulaires de soumission relatifs au carrelage n'englobait que le joint en ciment entre les carreaux, mais pas les joints en silicone, lesquels ne faisaient pas partie des prestations comprises dans les prix unitaires, « sauf dispositions contraires du descriptif », et devaient être rémunérés séparément par l'entrepreneur. Par conséquent, il a confirmé que pour que ce poste soit compris dans le forfait concernant le carrelage, il aurait fallu dédier un poste uniquement pour les joints en silicone, ce qui avait été réalisé dans les soumissions relatives à la faïence, mais avait été oublié dans celles du carrelage.

d) L'expert, invité à se déterminer sur les indications manuscrites appo-sées par l'intimée sur les formulaires de soumission relatifs au carrelage, a confirmé que ces postes, non négligeables, avaient été omis lors de la rédaction des soumissions par leur auteur, « ceci par défaut, ignorance ou incapacité ». Selon lui, ceux-ci n'étaient pas compris dans les forfaits contractuels, étant précisé qu'aucune quantité ni addition n'apparaissait dans les descriptifs d'offre. L'expert a ajouté que le fait d'annoter de façon manuscrite des postes omis lors de la rédaction de la soumission était une pratique qui se faisait couramment et que cette démarche permettait d'informer sur le prix unitaire de l'article manquant.

e) L'expert, examinant les offres de base et de choix établies au cours des travaux par l'intimée, a constaté que cette dernière y avait chiffré et ajouté les postes omis lors de la rédaction de la soumission des carrelages, afin que l'appelante soit informée des travaux supplémentaires à réaliser, ainsi que du surcoût que cela allait entraîner

par rapport aux soumissions. Il a relevé que tous les postes ajoutés étaient primordiaux pour une exécution et des finitions conformes aux règles de l'art et aux autres directives en vigueur. Selon l'expert, l'appelante a eu connaissance, lors du contrôle de ces offres, de l'entier des postes qui ont été ajoutés et du surcoût que cela allait générer. L'expert a considéré que ces offres avaient été validées, puisqu'aucune notification n'avait été faite à son auteur et qu'elles faisaient partie intégrante des avenants, lesquels contenaient le montant *delta* entre les offres de base et les offres selon les choix des clients.

f) L'expert a relevé que, dans la soumission de base, il n'était pas fait état d'une pose sur placoplâtre, mais sur des carreaux d'Alba ou sur des murs en béton. Il a ajouté que l'on pouvait cependant « très clairement » distinguer, sur les plans reçus par l'intimée pour la rédaction de son offre, la représentation graphique des parois et repérer l'indication écrite « Parois plâtrier : 2 x 12,5mm + 50mm ». Il a toutefois précisé que, de toute manière, dès lors qu'il s'agissait dans les deux cas de « parois à forte exposition aux éclaboussures d'eau (classe de sollicitation A0) dont les supports [étaient] sensibles à l'humidité », qui « [devaient] être imperméabilisées », une étanchéité devait être réalisée. Il estime que ce poste aurait dû être prévu par l'appelante lors de la rédaction des soumissions, celui-ci faisant partie des prestations non comprises selon l'art. 2.3 SIA 118/248, mais que, dans la mesure où tel n'était en l'occurrence pas le cas, les travaux d'étanchéité n'étaient pas compris dans les forfaits contractuels et devaient être rémunérés séparément.

Pour le surplus, l'expert a confirmé que la pose de la faïence sur du placoplâtre ou sur de l'Alba n'entraînait pas de modification à la pose, mais qu'en raison de la « souplesse » des supports en placoplâtre par rapport à l'Alba, des joints souples supplémentaires devaient être réalisés dans tous les angles.

g) L'expert, retenant que l'appelante avait oublié de chiffrer les travaux concernant les buanderies, a validé les surfaces réelles à carreler telles qu'alléguées par l'intimée, soit 90,82 m² supplémentaires

dans le bâtiment [...] et 54 m² supplémentaires dans le bâtiment [...]. Selon le prix unitaire prévu dans les offres, à savoir 54 fr. 65 le m², il a confirmé que ces travaux supplémentaires justifiaient les montants de 4'962 fr. 20 et de 2'951 fr. 10 allégués par l'intéressée.

h) En ce qui concerne des prestations non accomplies par l'intimée, l'expert a validé les postes et les montants allégués par l'appelante, en relevant qu'« [e]ffectivement, c'[était] ce qui [était] indiqué sur le tableau rédigé par Y. _____ et en partie accepté par O. _____ ».

i) L'expert, invité à se déterminer sur le montant encore dû à l'intimée, a dressé un tableau récapitulatif incluant « contrats, factures, décomptes définitifs et postes en désaccord ». Il a listé les postes des travaux complémentaires non validés par l'appelante dans son décompte définitif du 15 mars 2017, en précisant quels montants pouvaient être admis et pour quels motifs. Ce tableau a notamment la teneur suivante :

« [...] Travaux complémentaires [...] « Explications » du 24 mars 2017 (Pièce 16) dont certains postes sont revendiqués par O. _____.

1.3 Joints silicone a Poste manquant [sic] à la soumission et nécessaire [sic] pour un travail dans les règles de l'art et dans le respect des directives de mise en œuvre.

b La norme SIA indique explicitement les conditions de rémunération et donc des prestations comprises ou non dans les prix unitaires.

Les « joints spéciaux, tels que joints de dilatation, joints résistants aux produits chimiques, joints teintés, joints exécutés avec des profilés » font parties des prestations non comprises et seront donc rémunérées séparément à l'entrepreneur (SIA 118/248 : 2006 - articles 2 à 2.3).

1.5 Cermiface a Poste manquant à [sic] la soumission et nécessaire [sic] pour un travail dans les règles de l'art et dans le respect des directives de mise en œuvre.

b La norme SIA indique explicitement les conditions de rémunération et donc des prestations comprises ou non dans les prix unitaires. Les « couches d'étanchement, couches de fond, couche d'accrochage, couche de désolidarisation, » font parties des prestations non comprises et seront donc rémunérées séparément à l'entrepreneur (SIA 118/248 : 2006 - articles 2 à 2.3).

1.7, 1.8, 1.9 Etanchéités a Postes manquants [sic] à la soumission et nécessaires [sic] pour un travail dans les règles de l'art et dans le respect des directives de mise en œuvre

bLa norme SIA indique explicitement les conditions de rémunération et donc des prestations comprises ou non dans les prix unitaires. Les « couches d'étanchement, couches de fond, couche d'accrochage, couche de désolidarisation, » font parties des prestations non comprises et seront donc rémunérées séparément à l'entrepreneur (SIA 118/248 : 2006 - articles 2 à 2.3).

- 1.16 Rab. Chape [...] en valide 26pces, O. _____ en valide 29pces, soit une différence de 3pces à fis 100.00.
- 1.19 Buanderie Travaux effectivements [sic] oubliés par Y. _____, commandés et donc rénumérés [sic]. (Pièces 18 à 22).
- 1.21 PV tablette aPoste manquant [sic] à la soumission.
bLa norme SIA indique explicitement les conditions de rémunération et donc des prestations comprises ou non dans les prix unitaires.
Les majorations qui résultent de dispositions ou de dimensions qui n'apparaîtraient ni dans le descriptif [sic] ni dans les plans, sont indiquées à l'annexe A. (SIA 118/248 : 2006 - articles 5 à 5.2.1.3 + annexe A, article A.2)
- 1.45 Régie L'entreprise atteste 4,5 hrs. de travail, [...] ne valide que 2 hrs.
En me basant sur le détails des travaux qui ont été [sic] exécutés, je peux confirmer qu'il faut environ 4 hrs par objet pour l'exécution de ce travail.
Afin de trouver un terrain d'entente, je propose [sic] de ramener à 3 hrs par objet, soit 3x frs 80.--/hr. x 24 appartements, déduction faites des frs 3840.00 déjà admis par Y. _____ dans son décompte définitif du 15 mars 2017.

D2 Travaux complémentaires [...] « Explications » du 24 mars 2017 (Pièce 16) dont certains postes sont revendiqués par O. _____ :

- 1.2 Joints silicone aPoste manquant [sic] à la soumission et nécessaire [sic] pour un travail dans les règles de l'art et dans le respect des directives de mise en œuvre.
bLa norme SIA indique explicitement les conditions de rémunération et donc des prestations comprises ou non dans les prix unitaires.
Les « joints spéciaux, tels que joints de dilatation, joints résistants aux produits chimiques, joints teintés, joints exécutés avec des profilés » font parties des prestations non comprises et seront donc rémunérées séparément à l'entrepreneur (SIA 118/248 : 2006 - articles 2 à 2.3).
- 1.4 Cermiface aPoste manquant à [sic] la soumission et nécessaire [sic] pour un travail dans les règles de l'art et dans le respect des directives de mise en œuvre.
bLa norme SIA indique explicitement les conditions de rémunération et donc des prestations comprises ou non dans les prix unitaires. Les « couches d'étanchement, couches de fond, couche d'accrochage, couche de désolidarisation, [sic] » font parties des prestations non

comprises et seront donc rémunérées séparément à l'entrepreneur (SIA 118/248 : 2006 - articles 2 à 2.3).

- 1.6, 1.7, 1.8 Etanchéités a Postes manquants [sic] à la soumission et nécessaires [sic] pour un travail dans les règles de l'art et dans le respect des directives de mise en œuvre
b La norme SIA indique explicitement les conditions de rémunération et donc des prestations comprises ou non dans les prix unitaires. Les « couches d'étanchement, couches de fond, couche d'accrochage, couche de désolidarisation, [sic] » font parties des prestations non comprises et seront donc rémunérées séparément à l'entrepreneur (SIA 118/248 : 2006 - articles 2 à 2.3).
- 1.21 PV tablette a Poste manquant [sic] à la soumission.
b La norme SIA indique explicitement les conditions de rémunération et donc des prestations comprises ou non dans les prix unitaires.
Les majorations qui résultent de dispositions ou de dimensions qui n'apparaîtraient ni dans le descriptif [sic] ni dans les plans, sont indiquées à l'annexe A. (SIA 118/248 : 2006 - articles 5 à 5.2.1.3 + annexe A, article A.2)
- 1.14 Buanderie Travaux effectivements [sic] oubliés par Y. _____ commandés et donc rénumérés [sic]. (Pièces 18 à 22). ».

Sur cette base, l'expert a retenu qu'un montant de 278'849 fr. 85 restait impayé, montant qu'il a arrondi à la centaine inférieure, soit à 278'000 francs. Le calcul figurant dans l'expertise est le suivant :

[...]

j) L'expert a enfin conclu son rapport de la manière suivante :

« Je conclus avec ces faits :

- A. L'incompétence de la personne qui a rédigé l'appel d'offre ainsi que celles qui les ont validées.
- B. L'oubli de l'entrepreneur de signaler les lacunes du dossier d'appel d'offre.
- C. La succession de différents responsables de projet.
- D. La négligence de l'entrepreneur pour le manque de note signée et contresignée lors de prises de décisions de travaux supplémentaires.
- E. La volonté de l'entrepreneur d'exécuter ses travaux dans les règles de l'art et conformes aux normes et directives afin d'offrir toutes les garanties de qualité et durabilité.
- F. Les travaux sont tous terminés, nul n'est refusé pour malfaçon ou non-respect des règles de l'art.
- G. L'impératif de l'entreprise générale de ne pas excéder son budget global, quitte à en faire supporter l'entrepreneur. ».

23. Le 15 février 2021, l'expert a déposé un complément d'expertise. Celui-ci contient les extraits suivants :

« **1.**

[...] [L]’expert indique que, au vu des avenants portant sur les plus-values PPE, [...] a eu connaissance de l’entier des postes qui ont été ajoutés par [...] et du surcoût que cela allait générer, de sorte qu’il serait "indéniable que toutes ces offres ont été validées", tout en précisant que "seuls les avenants comportant le montant *delta* entre les offres de base et les offres selon choix clients ont été signés par les deux parties", ce qui serait selon l’expert une "négligence" de la part d’[...]. [...]

[...] [S]ur quelles bases l’expert se fonde-t-il pour expliquer qu’[...] aurait eu connaissance de l’ensemble des postes qui ont été ajoutés par [...] (joints silicone, Cermiface, profil arrêt alu, étanchéité...) et de leur surcoût et qu’elle aurait dès lors validé ceux-ci par la signature des avenants PPE, alors que ces prestations figurent, dans les avenants PPE, dans la partie "offre de base" et non dans l’"offre selon choix client", que ces postes n’ont précisément pas été facturés dans les avenants PPE et que le contrat de sous-traitance précise à son article 3 que tous les travaux et fournitures nécessaires pour la réalisation de l’ouvrage, y compris celles non mentionnées dans le descriptif, font partie du contrat ? [...]

Toutes les offres de base et de choix rédigées par O. _____, comprennent les travaux supplémentaires à réaliser et donc l’indication du surcout [sic] que cela allait entraîner par rapport aux soumissions.

Elle l’a fait dans un souci de transparence afin que Y. _____ en soit informé, car ces postes ont été omis lors de la rédaction de la soumission des carrelages et ne font en aucun cas partie des prestations comprises.

Lors du contrôle de toutes les offres de base et de choix qu’O. _____ à [sic] rédigées, Y. _____ a eu connaissance de l’entier des postes qui ont donc été ajoutés et du surcout [sic] que cela allait générer.

Donc il est indéniable qu’Y. _____ a eu connaissance de toutes ces offres, à moins que le responsable d’Y. _____ ne les ait pas contrôlées ?

Aucun document ne notifie qu’Y. _____ décline ces offres, ce qui confirme l’acceptation des offres mentionnées dans les avenants signés.

N.B. Lors du renvoi de la soumission, [...] avait déjà ajouté à la main les prix unitaires de certains articles manquants, ceci en raison d'une présentation insuffisamment détaillée.

2.

[...] [L]'expert affirme que la société [...] aurait admis en partie certains montants en lien avec les travaux litigieux en mars 2017, ce qui est contesté par [...] et ne ressort pas du dossier.

[...] [S]ur quels documents et/ou autres éléments l'expert fonde-t-il cette réponse ?

Mon constat [...] est basé sur les montants [...] différents, consignés aux "Décomptes définitifs - Prestations complémentaires (pce 15 et 17)" traitant principalement des travaux supplémentaires et/ou en régie.

Les montants indiqués entre les pces 15 du mois de mars 2017 et pces 17 du mois de juin de la même année, ont réduit de frs 39903.00 (frs 48743.00 à frs 8840.00) pour le Bât [...] et de frs 6321.50.00 [sic] (frs 6321.50 à frs 0.00) pour le Bât [...], ce qui indique qu'Y._____ n'a finalement plus admis des travaux supplémentaires et/ou en régie.

3.

[...] [L]'expert confirme que les travaux supplémentaires dus à une erreur d'[...] doivent être rémunérés à [...], sans autres précisions.

Dès lors, l'expert doit être amener [sic] à préciser les erreurs qu'il estime avoir été commises par [...] et/ou par [...], en motivant sa réponse.

[...] [L]e rédacteur de la soumission a en effet omis d'inclure un certain nombre de postes non négligeables essentiels à la bonne réalisation des travaux (joints silicone, étanchéité, etc.) ainsi que l'oubli de surface à revêtir (buanderies).

Ce manquement est indubitablement dû à l'incompétence technique de la personne qui a rédigé l'offre et donc de la responsabilité d'Y._____.

4.

[...] [L]'expert admet que diverses prestations ont été induites par le déroulement des travaux et n'étaient pas comprises dans le forfait contractuel. Il en conclut que ces travaux doivent être rétribués en sus à [...]. L'expert ne motive pas sa réponse.

[...] [D]e quels travaux s'agit-il ? Pour quelles raisons l'expert estime-t-il que ces travaux devraient être assumés par [...] alors qu'aucun accord écrit n'existe tant sur le principe que sur le montant et l'étendue de ces travaux ?

Il s'agit notamment des travaux complémentaires exécutés principalement en régie à la suite de modifications, ajouts, erreurs d'autres corps de métiers ou encore dégâts ainsi que pour les buanderies qui ont été oubliées lors de la rédaction de la soumission.

Ces travaux ont été obligatoirement demandés, sans quoi l'utilisation des locaux ne pourrait être possible.

Ils font partie intégrante du montant de frs 48743.00 qui a été reconnu et validé par Y. _____ dans le "Décompte définitif" du 15 mars 2017 (pce 15).

5.

Dans sa réponse à l'allégué 86, l'expert se prononce sur le montant net dû pour les travaux forfaitaires pour le bâtiment [...]. Toutefois, dans sa réponse aux allégués 373 et 374, l'expert confirme que plusieurs travaux n'ont pas été réalisés dans le bâtiment [...].

L'expert a-t-il tenu compte de sa réponse aux allégués 373 et 374 dans sa réponse à l'allégué 86 ?

Effectivement, la réponse à l'allégué 86 est basée uniquement sur le contrôle effectué des pces 8, 13.1 et 16 et ne fait pas référence aux prestations non accomplies en référence à l'allégué 373 et 374.

Cependant, dans le "Récapitulatif Contrat/Factures - Décomptes définitifs - Travaux complémentaires" (Annexe 1 de mon rapport d'expertise du 19 juin 2020) Article B1 "Travaux complémentaires [...]" le montant indiqué de frs 48743.00 (en référence à la pce 15) tient compte des prestations non réalisées selon la base contractuelle.

6.

Dans sa réponse à l'allégué 89, l'expert se prononce sur le montant net dû pour les travaux forfaitaires pour le bâtiment [...]. Toutefois, dans sa réponse aux allégués 373 et 374, l'expert confirme que plusieurs travaux n'ont pas été réalisés dans le bâtiment [...].

L'expert a-t-il tenu compte de sa réponse aux allégués 373 et 374 dans sa réponse à l'allégué 89 ?

A nouveau, la réponse à l'allégué 89 est basée uniquement sur le contrôle effectué des pces 9, 13.2 et 16 et ne fait pas référence aux prestations non accomplies en référence à l'allégué 373 et 374.

Et donc, dans le "Récapitulatif Contrat/Factures - Décomptes définitifs - Travaux complémentaires" (Annexe 1 de mon rapport d'expertise du 19 juin 2020) Article D1 "Travaux complémentaires [...]" le montant indiqué de frs 6321.50 (en référence à la pce 15) tient compte des prestations non réalisées selon la base contractuelle.

7.

Dans sa réponse aux allégués 149, 150, 151, on ne discerne pas si l'expert s'est contenté de confirmer le calcul ou s'il s'est prononcé également sur la justification des prix.

L'expert doit donc être invité à préciser sur quelles bases il se fonde pour confirmer le calcul, et en particulier s'il s'est contenté de cette confirmation ou s'il a examiné également le bien-fondé des prix.

Dans l'"Annexe 1 de mon rapport d'expertise du 19 juin 2020" qui récapitule entre autres les éléments des allégués 149 à 151 relatifs aux pces 14, 14.1 et 16, on peut clairement distinguer en couleur verte, les appréciations apportées sur les travaux complémentaires et confirme donc le travail de contrôle qui a été exécuté.

8.

[...] [L]’expert expose que l’indication "y compris encollage de la surface de pose, coupes nécessaires, déchets et toutes sujétions nécessaires à un travail conforme aux règles de l’art" n’induit pas la fourniture et la pose de joints silicones en se fondant sur l’art. 2.3 de la norme SIA 118/248 qui précise que les "joints spéciaux" font partie des prestations non comprises et doivent être rémunérées en sus.

La norme SIA précitée précise toutefois que "les prestations sont rémunérées conformément au contrat d’entreprise et en particulier au descriptif qui en fait partie intégrante" (chiffre 2.1). Le chiffre 2.3 de la norme SIA mentionne en outre que "les prestations suivantes seront rémunérées séparément à l’entrepreneur, sauf dispositions contraires du descriptif".

Dès lors que la norme SIA prévoit la priorité du descriptif, l’expert doit être invité à préciser les raisons pour lesquelles il estime que la formulation "y compris encollage de la surface de pose, coupes nécessaires, déchets et toutes sujétions nécessaires à un travail conforme aux règles de

l'art" ne comprend pas la fourniture et la pose de joints silicones.

Le descriptif du contrat d'entreprise ne mentionne en aucun cas la fourniture et la pose de joints silicone et le terme "toutes suggestions nécessaires à un travail conforme" n'a aucun sens. [...]

Pour que les joints silicone puissent être inclus dans le poste du descriptif, et ceci en dérogation de l'art 2.2 de la norme SIA 118/248 : 2006, il aurait nécessité de l'indiquer distinctement, "y-compris joints silicone" et dès lors plus aucune ambiguïté. (N.B. cette façon de faire n'est que très rarement observée dans les soumissions). [...]

9.

[...] [L]es formulaires de soumission carrelage (pièce 6) mentionnent clairement, dans les "remarques préalables", que "les raccords verticaux et horizontaux (entre chapes flottantes et galandage, entre galandages et murs porteurs, autour des murages de baignoires et de tub de douches, aux raccords contre les appareils, etc...), seront jointoyés à l'aide de silicone".

L'expert n'en a pas tenu compte dans son rapport.

[...] [S]ur la base des formulaires de soumissions (pièce 6), ne faut-il pas considérer que les travaux décrits dans la soumission incluent un jointoyage silicone ? En cas de réponse négative à cette question, l'expert doit être invité à préciser l'ensemble des raisons pour lesquelles il estimerait que les joints silicones ne seraient pas inclus dans les soumissions carrelages.

A nouveau, les joints souples ne font pas partie des prestations comprises. Si ces joints devaient être compris, il aurait été nécessaire d'indiquer en toute lettre "y-compris joints silicone" dans l'article correspondant.

Les remarques préalables apportent un certain nombre d'informations techniques ainsi que des renseignements importants à la calculation de l'appel d'offre.

C'est pourquoi les remarques de la soumission (pce 6), nous informent clairement que :

- Le jointoyage blanc ou gris **doit être compris dans les prix.** (conformément à l'art 2.2 de la norme SIA 118/248 : 2006)
- **Les prix doivent comprendre** les découpes nécessaires aux passages de tuyaux diam. 3 à 5 cm, exécution en bord ou au milieu de carreaux (en dérogation à l'art 2.3 de la SIA 118/248 : 2006)

- **Les raccords verticaux et horizontaux seront jointoyés à l'aide de silicone.** Ceci est une information tout comme celle qui nous indique que "[l]a pose se fera à la colle sur chapes de mortier ciment", mais en aucun cas il n'est mentionné que les joints silicone doivent être compris dans les prix ! Ce qui est aussi valable pour les profils d'angle alu, Cermiface, étanchéité, etc., ces prestations doivent être rémunérées séparément.

10.

[...] [L]e contrat de sous-traitance indique à son article 3 que "[t]ous les travaux et fournitures nécessaires pour la réalisation de l'ouvrage selon le contrat et pour son usage tel que prévu, y compris les travaux et fournitures qui ne sont pas mentionnés ou spécifiés dans les documents en raison d'une présentation insuffisamment détaillée ou pour toute autre raison, mais qui sont cependant nécessaires pour garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation de l'ouvrage dans le cadre du standard défini, et d'une manière générale pour l'exécution du contrat, font partie des fournitures et prestations".

a) [...] [E]st-ce que les postes joints silicone, Cermiface, profil d'arrêt alu doivent-ils être considérés comme "nécessaires pour garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation de l'ouvrage dans le cadre du standard défini, et d'une manière générale pour l'exécution du contrat" ? Si tel n'est pas le cas, l'expert peut-il détailler les raisons qui motivent sa réponse ? [...]

Oui ils le sont :

- Les joints souples sont principalement réalisés afin d'absorber les déformations dues à la nature différente des matériaux utilisés pour la réalisation des supports, dont le carreleur est amené à revêtir de carreaux céramiques.
- Dans notre cas, le cermiface est appliqué sur les joints de fractionnement que le chapeur doit obligatoirement réaliser sur sa chape, et dont le client ne désire aucune coupe à ces endroits [...].
- Le carreleur doit donc impérativement, pour une question physique, appliquer ce produit afin d'exclure toute fissure future due aux mouvements et dilatations des matériaux.
- Les profils d'arrêt sont posés pour une question de finition esthétique et protection des angles saillants. Il n'est pas possible de laisser l'angle apparent.

Donc, tous ces postes sont nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et à son utilisation, tout comme : les murs et les chapes, qui ne font également pas parties des prestations comprises du carreleur et qui pourraient être, extraordinairement, incluses dans "la liste non

exhaustive" des prestations non comprises de la normes SIA 118/248 : 2006 et donc rémunérées séparément. [...]

b) [...] [E]st-ce que les travaux d'étanchéité étaient "nécessaires pour garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation de l'ouvrage dans le cadre du standard défini, et d'une manière générale pour l'exécution du contrat" ? Si tel n'est pas le cas, l'expert peut-il détailler les raisons qui motivent sa réponse ? [...]

Ils le sont également et dans ce cas, ils ont pour fonction la protection des supports sensibles à l'humidité qui ont été réalisés en périphérie des zones en contact avec l'eau, ceci afin d'éviter une dégradation des supports. [...]

11.

[...] [E]st-ce que le recours à une entreprise tierce pour la pose des joints en silicone est la règle dans la profession ou s'agit [-il] au contraire d'une pratique exceptionnelle ?

Ce n'est pas une règle ni une pratique exceptionnelle, chaque entreprise fonctionne comme elle l'entend.

Le carreleur est formé à la réalisation de joints en silicone durant sa formation initiale et donc est à même de réaliser ces joints dans les règles de l'art. [...]

12.

[...] [E]st-ce que, sur la base des documents contractuels, plus particulièrement des plans qui lui ont été soumis, [...] ne devait-elle pas s'attendre à ce que le support de pose pour la faïence soit du Placoplâtre ?

Initialement, l'indication sur la soumission de base, formulait "Pose sur carreaux Alba hydrofugés" ainsi que "Pose sur murs béton".

Mais effectivement, [...] on peut très clairement distinguer sur les plans, la représentation graphique des parois et repérer les indications écrites "Parois plâtrier : 2x12,5mm + 50mm" et donc un support également à base de plâtre.

13.

[...] [L]’expert ne précise pas s’il a pu constater que tout ou partie des travaux complémentaires facturés par O. _____ ont été exécutés. [...]

a) L’expert a-t-il pu effectivement constater que tous les travaux complémentaires annoncés par O. _____ ont été réalisés, ou une partie seulement, auquel cas il doit être invité à détailler lesquels ? L’expert doit également être

invité à préciser si aucune constatation n'a été possible à cet égard.

Aucune constatation visuelle des travaux effectués n'a été réalisée sur les bâtiments [...] et [...] [...], sans quoi cette indication aurait été portée au chiffre 3 (chronologie des opérations de l'expertise) de mon rapport d'expertise du 19 juin 2020.

Il m'a paru inutile de le faire, étant donné qu'à aucun moment, Y._____ ne revendique des travaux complémentaires non exécutés mais tout de même facturés.

b) Au demeurant, l'expert doit être invité à préciser si les travaux complémentaires précités sont "nécessaires pour garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation de l'ouvrage dans le cadre du standard défini, et d'une manière générale pour l'exécution du contrat" (Article 3 du contrat de sous-traitance) ?

Tous les travaux complémentaires ont été exécutés dans les règles de l'art, afin que l'ouvrage puisse être remis au client.

Il s'agit notamment des travaux qui ont été oubliés lors de la rédaction de la soumission ainsi que ceux effectués en régie ; à la suite de modifications, d'ajouts, d'erreurs d'autres corps de métiers ou encore de dégâts.

A nouveau, tous ces postes sont nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et à son utilisation, tout comme : les murs et les chapes, qui ne font également pas partie des prestations comprises du carreleur et ni de l'article 3 du contrat de sous-traitance. ».

24. Le 1^{er} février 2022, la Chambre patrimoniale a tenu l'audience de plaidoiries finales, en présence du représentant de l'intimée, assisté de son conseil, et du conseil de l'appelante. A cette occasion, la conciliation a été vainement tentée. En outre, l'intimée a réduit sa conclusion 2 à un montant de 278'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2017.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour

autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constata-tion inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

2.2 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait

que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1). Ainsi, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait qui lui est présenté avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2).

3. Au début de son appel, l'appelante expose un « bref rappel des faits et de la procédure judiciaire ». Elle indique qu'il ne serait pas inutile de rappeler les faits tels qu'ils ressortent du jugement querellé et la position de chaque partie. Cela étant, elle se limite à présenter des faits, sans les accompagner d'un grief de constatation inexacte ou incorrecte de l'état de fait retenu par l'autorité de première instance. Ainsi, selon la jurisprudence, les faits figurant dans cette partie de l'appel qui n'ont pas été constatés par les premiers juges, comme en particulier le passage du procès-verbal de négociation du 22 juillet 2015 cité par l'intéressée (cf. appel, pp. 3-4), doivent être déclarés irrecevables.

4. En l'espèce, l'intimée a procédé à des travaux à la suite de soumissions d'offre de l'appelante. Elle estime qu'elle a exécuté des

travaux supplémentaires à ceux qui étaient prévus contractuellement et réclame le paiement de ces prestations. L'appelante considère que les travaux dont fait état l'intimée étaient compris dans les prix forfaitaires prévus dans les contrats qu'elles ont conclus et qu'il y aurait lieu de s'en tenir à celui-ci. La présente cause soulève ainsi trois questions. Premièrement, les prestations litigieuses sont-elles englobées dans les prix forfaitaires convenus entre les parties lors de la conclusion des contrats ? Deuxièmement, si tel n'est pas le cas, ces prestations ont-elles été acceptées par l'appelante ? Troisièmement, si oui, à quel montant s'élève la rémunération de l'intimée ?

5. Dans le cadre d'un contrat d'entreprise, les parties ont le choix entre deux principaux modes de fixation du prix : d'une part les prix effectifs, fixés au moment de la livraison, d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (art. 374 CO) ; d'autre part les prix fermes, que les parties fixent à l'avance et qui sont en principe définitifs (art. 373 CO) (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.1 et les auteurs cités).

5.1 Selon l'art. 373 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (al. 1) ; à l'inverse, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (al. 3). Le prix ferme fixe ainsi une limite tant minimale que maximale à la rémunération de l'entrepreneur (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.1 et l'arrêt cité).

Il existe deux sortes de prix fermes : les prix totaux et les prix unitaires. Le prix total (ou prix forfaitaire) est un prix ferme qui fixe une somme unique pour tout un ouvrage, pour une partie d'un ouvrage ou pour un résultat déterminé (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.1 et l'auteur cité). Il sera dû indépendamment des coûts effectifs de réalisation de l'ouvrage, des quantités effectivement fournies, des dépenses engagées (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Le prix unitaire est un mode de rémunération ferme qui

consiste à fixer le montant dû en fonction d'unités telles que le mètre, le kilo, la pièce, etc. Par rapport au prix total, le risque assumé est moindre puisque les quantités effectives sont déterminantes (ou du moins les quantités nécessaires à l'exécution diligente de l'ouvrage); il n'en demeure pas moins que le prix unitaire dépend des quantités prévisibles et qu'un risque existe à ce niveau-là (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.1 et les auteurs cités).

5.2 Le caractère définitif du prix ferme n'est pas absolu (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2).

L'art. 373 al. 2 CO prévoit un correctif tiré des règles de la bonne foi, lorsque surgissent des circonstances imprévisibles, ou des circonstances que les parties ont exclues de leurs prévisions sur la base d'une (fausse) représentation commune (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2). La fausse représentation des parties est souvent due à des indications inexactes que le maître a données à propos de facteurs influençant les frais (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2 et l'auteur cité). Il se peut qu'il doive répondre de cette inexactitude sur la base d'une *culpa in contrahendo*, en cas d'intention ou de négligence. Le cas échéant, il peut y avoir concours entre les prétentions tirées de l'art. 373 al. 2 CO et de la responsabilité pour *culpa in contrahendo*. Plus généralement, si les conditions d'exécution des travaux sont modifiées par un fait dont répond le maître, notamment en raison des instructions données ou d'un défaut dans la matière fournie ou le terrain, l'entrepreneur doit pouvoir obtenir une rémunération supplémentaire, la situation étant analogue à une modification de commande. La modification de commande est une autre exception importante donnant droit à une rémunération supplémentaire (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2 et les auteurs cités).

Le correctif de l'art. 373 al. 2 CO est le suivant : lorsque l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extra-ordinaires, impossibles à prévoir ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties, le juge peut, en vertu de son

pouvoir d'appréciation, accorder soit une augmentation du prix stipulé, soit la résiliation du contrat. Il faut que des circonstances extraordinaires se manifestant après la conclusion du contrat aggravent à l'excès le fardeau de l'exécution du contrat pour l'entrepreneur, en lui occasionnant des frais supplémentaires excessifs. Ces circonstances « renchérisantes » peuvent prendre diverses formes ; elles entravent parfois l'exécution de l'ouvrage en tant que telle, mais pas nécessairement. L'entrepreneur doit par exemple fournir un supplément de travail, d'instruments de travail ou de matériel, ou encore affronter des variations monétaires qui renchérisent les matériaux achetés à l'étranger. La disproportion entre la prestation de l'entrepreneur et la rémunération convenue est si manifeste que les règles de la bonne foi imposent de corriger le contrat pour atténuer le déséquilibre induit par ces circonstances nouvelles (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2 et les références citées).

La loi assimile à des circonstances imprévisibles les faits dont les deux parties, au moment de conclure le contrat, ont exclu l'existence ou la survenance ultérieure, en raison d'une fausse représentation commune. Ces circonstances, avec lesquelles les deux parties n'ont pas compté, peuvent déjà exister au moment de la conclusion du contrat (état géologique) ou se produire après (augmentation extra-ordinaire des salaires ou des matériaux) (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2 et les références citées).

L'art. 373 al. 2 CO confère le droit à une augmentation appropriée du prix convenu, laquelle n'est pas destinée à procurer un bénéfice à l'entrepreneur, ni à garantir que l'exécution de l'ouvrage ne lui causera aucune perte et que l'équilibre dans l'échange des prestations sera entièrement rétabli. L'entrepreneur peut tout au plus prétendre au rétablissement d'un rapport d'échange tolérable, alors que des circonstances extraordinaires ont entraîné une disproportion crasse entre la prestation qu'il doit fournir et la rémunération convenue (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2 et les références citées).

5.3 En pratique, il est souvent difficile de déterminer si l'on est en présence d'une modification de commande ou si la prestation litigieuse s'inscrit encore dans le cadre du contrat d'origine. Dans la mesure où il prétend à une rémunération supplémentaire, l'entrepreneur supporte le fardeau de la preuve de la modification de commande et des frais supplémentaires en résultant (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2 et les références citées). Conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), la partie qui prétend à l'existence de prix fermes au sens de l'art. 373 CO – qu'il s'agisse de prix forfaitaire (ou total) ou de prix unitaire – a la charge de la preuve (TF 4A_458/2016 du 29 mars 2017 consid. 6.1).

5.4 L'art. 374 CO s'applique de façon générale lorsque, faute d'accord des parties sur la question du montant de la rémunération de l'entrepreneur, il faut fixer après coup sa quotité, mais également, selon la doctrine, lorsqu'il n'est pas établi que les parties auraient convenu quelque chose d'autre, l'art. 374 CO consacre ainsi une réglementation supplétive (CACI 22 août 2022/425 et l'auteur cité). Sur la base de cette disposition légale, le prix est fixé d'après la valeur du travail et des dépenses de l'entrepreneur, soit selon les coûts effectifs. Ceux-ci comprennent les frais justifiés de l'entrepreneur en matériel, les frais généraux et de main-d'œuvre, ainsi qu'un bénéfice équitable. Les prix effectifs peuvent être déterminés selon des tarifs professionnels, des prix « en régie », voire des normes contenant des clauses à ce sujet. A défaut de telle règle, c'est au juge qu'il revient de fixer le montant des prix effectifs. A cet égard, le juge est tenu par une éventuelle méthode de calcul convenue entre les parties, mais dispose dans tous les cas d'un certain pouvoir d'appréciation (cf. CACI 22 août 2022/425 et l'auteur cité).

5.5 Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du

contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat. Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_446/2017 du 27 juillet 2018 consid. 3).

Il n'y a pas de place ici pour une application de la règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC (TF 4A_72/2020 du 23 octobre 2020 consid. 8.3.11 et les arrêts cités). En effet, si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3).

6. L'appelante conteste l'appréciation des premiers juges selon laquelle les prestations litigieuses étaient des prestations complémentaires non prévues dans le prix forfaitaire convenu entre les parties.

6.1 Elle conteste cette appréciation concernant les travaux de joints en silicone.

6.1.1 Les premiers juges ont retenu que les joints en silicone ne faisaient pas partie des travaux convenus dans les contrats conclus les 22 septembre et 2 octobre 2015 et n'étaient pas compris dans le forfait contractuel, dès lors que ces joints n'avaient pas fait l'objet de postes spécifiques dans le descriptif des travaux figurant dans les formulaires de soumission relatifs au carrelage, au contraire de ce qui figurait dans les formulaires relatifs à la faïence. Ils ont ajouté qu'ils ne comprenaient pas

pourquoi ces postes n'étaient pas mentionnés dans les deux cas, puisque d'autres remarques identiques figuraient dans les deux types de formulaires. Ainsi, en comparant ceux-ci, l'autorité de première instance a considéré que la mention spécifique des joints en silicone avait été oubliée par l'appelante au moment où elle avait soumis à l'intimée les formulaires de soumission d'offre relatifs au carrelage. Elle a en outre indiqué que, selon l'expert, les formulaires en question n'englobaient, en application de l'art. 2.3 SIA 118/248, que les joints en ciment, mais pas ceux en silicone, lesquels ne faisaient pas partie des prestations comprises dans les prix unitaires, à défaut de faire l'objet d'un poste spécifique dans le descriptif. Les premiers juges ont donc considéré qu'il s'agissait bien de travaux supplémentaires, non compris dans le montant forfaitaire du contrat.

6.1.2 A l'encontre de ce raisonnement, l'appelante se réfère en premier lieu à l'art. 3 des contrats conclus entre les parties, qui prévoit que « tous les travaux et fournitures nécessaires pour la réalisation de l'ouvrage selon le contrat et pour son usage tel que prévu, y compris les travaux et fournitures qui ne sont pas mentionnés ou spécifiés dans les documents en raison d'une présentation insuffisamment détaillée ou pour toute autre raison, mais qui sont cependant nécessaires pour garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation de l'ouvrage dans le cadre standard défini, et d'une manière générale pour l'exécution du contrat, font partie des fournitures et prestations ».

6.1.2.1 On relève tout d'abord que l'appellation de contrat de « sous-traitance » est erronée, puisqu'il n'y a en l'occurrence pas de rapport de sous-traitance entre les parties, mais une relation contractuelle fondée sur un contrat d'entreprise (cf. jugement entrepris, pp. 39-40). Ainsi, à ce stade déjà, il y a lieu de constater que l'appelante, auteure des contrats, utilise les termes qu'elle souhaite, indépendamment de la situation réelle.

Ensuite, l'art. 3 précité apparaît clairement comme une clause intégrée de manière générale dans les contrats de l'appelante, à l'instar de celles intégrées dans des conditions générales. Elle figure en effet de manière exactement identique dans les deux contrats, dans le même

libellé et avec la même numérotation. Le fait qu'elle ne soit pas intégrée dans un document que l'appelante aurait qualifié de « conditions générales » n'y change rien. Cette clause a en outre pour but que toute prestation, même non prévue par le formulaire de soumission d'offre que l'appelante a préparé et présenté à l'intimée, soit comprise dans le montant forfaitaire dès lors qu'elle est « nécessaire pour la réalisation de l'ouvrage ». L'appelante soutient d'ailleurs à ce sujet que cette disposition devrait être comprise comme imposant à l'intimée de faire, à ses frais, des travaux de réparation lorsque des tiers ont abimé ses prestations, dans la mesure où cela est « nécessaire pour la réalisation de l'ouvrage » (cf. appel, p. 13, deux derniers paragraphes). Comme le relève l'expert, si on suivait l'interprétation que donne l'appelante d'une telle clause, le prix forfaitaire convenu par les prestations prévues par les soumissions d'offre devrait aussi inclure les murs et les chapes, puisqu'il s'agit également de « prestations nécessaires » à l'exécution de l'« ouvrage » (cf. complément d'expertise du 15 février 2021, pp. 21 et 23). Or, une telle clause, respectivement son interprétation, est insolite, puisqu'après avoir négocié un prix forfaitaire précis, sur la base d'une soumission d'offre très détaillée préparée par l'appelante, celle-ci entend, par cette dernière disposition, qu'en réalité toute prestation, même non incluse dans cette soumission, soit comprise dans le prix forfaitaire. Une telle pratique n'apparaît pas conforme aux règles de la bonne foi en affaires.

6.1.2.2 Cela étant, cette clause n'a aucune portée dans le cas présent. L'art. 3 des contrats se réfère à la « réalisation de l'ouvrage selon le contrat » et non, comme l'invoque également sans preuve l'appelante, « aux travaux non compris dans les soumissions (cf. appel, p. 17). Or, l'art. 1 des contrats, qui traite de l'« objet du contrat », n'indique pas quel serait l'objet de celui, dès lors que cette clause n'est pas remplie. Cette disposition se réfère tout au plus à « l'ouvrage désigné ci-dessus », soit, selon la première page du contrat, aux mentions « [...] - Carrelage & Faïence - [...] », respectivement « [...] - Carrelage & Faïence - [...] », à savoir un texte extrêmement peu clair, alors que le prix, prévu par l'art. 5.3, est, lui, très précis, à savoir 447'897 fr. 93 pour le bâtiment [...] et 177'837 fr. 04 pour le bâtiment [...]. Ainsi, l'art. 3 des contrat est rédigé de

manière insuffisante pour pouvoir en déduire quels travaux et fournitures seraient nécessaires pour la réalisation d'un tel ouvrage et pour garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation de l'ouvrage dans le cadre du standard défini, et d'une manière générale pour l'exécution du contrat. On ne saurait dès lors tirer des art. 1 et 3 des contrats des 22 septembre et 2 octobre 2015 que les prestations litigieuses auraient, en raison de l'application de l'art. 3, en réalité été incluses dans les prix forfaitaires et donc qu'il ne s'agirait pas de travaux supplémentaires à indemniser en plus des prix forfaitaires.

Au regard de ces éléments, il n'y a plus lieu de déduire, ne serait-ce compte tenu du procédé préalable d'échange de formulaires de soumission d'offre, dûment détaillés tant sur la question des prestations que sur celle de leur prix, que les parties auraient réellement voulu que toutes prestations, même celles non prévues par les soumissions, soient dues par l'intimée pour le même prix forfaitaire convenu.

L'interprétation des manifestations de volonté selon le principe de la confiance aboutit au même résultat. On ne peut en effet penser qu'un tiers de bonne foi, qui prend le soin de remplir une soumission indiquant des prestations précises, des quantités précises et des prix précis, accepte finalement, par la signature d'un document appelé « contrat », de fournir pour un prix forfaitaire précis toutes - autres - prestations « nécessaires » à l'exécution de l'ouvrage et pour garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation de celui-ci. Pour le surplus, au regard de la définition de l'ouvrage contenu dans les contrats, extrêmement vague, une telle disposition n'a aucun sens et s'apparente à une clause de style sans portée propre. Elle ne saurait à tout le moins conduire à considérer que les deux parties, respectivement un tiers de bonne foi, auraient sans autre compris et accepté que des prestations non comprises dans la soumission préalablement complétée soit, pour le même prix que celui convenu, néanmoins dues en sus.

6.1.2.3 A cet égard, la cour de céans relève encore que si l'appelante a choisi de faire figurer l'art. 3 non pas dans un document intitulé « conditions générales », mais de l'intégrer directement dans les documents qu'elle a qualifiés de « contrats » (pièce 8 et 9), ceux-ci sont clairement des documents préformulés, contenant uniquement certains blancs à remplir. L'art. 3 litigieux est ainsi clairement une clause préformulée par l'appelante, dont rien ne permet de penser qu'elle ait été discutée entre les parties. Le fait que les contrats litigieux soient qualifiés de « contrat de sous-traitance n° [...] » et de « contrat de sous-traitance n° [...] » ne laisse à cet égard aucun doute sur le fait que l'appelante utilise un tel cadre contractuel de manière très générale comme des formulaires préimprimés, comprenant l'art. 3 concerné.

Par conséquent, malgré le terme choisi par l'appelante pour qualifier ces documents, il se justifie d'appliquer à cet art. 3 la jurisprudence relative aux clauses contenues dans des conditions générales.

Or, selon cette jurisprudence, la validité d'une clause contenue dans des conditions générales préformulées est limitée par la règle dite de la clause insolite (ATF 135 III 1 consid. 2.1), laquelle soustrait de l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses insolites sur lesquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée (TF 4A_186/2018 du 4 juillet 2019 consid. 4.1 ; sur la notion de clause insolite : ATF 138 III 411 consid. 3.1 ; ATF 135 III 1 consid. 2.1 et 1.3). En particulier, la règle de la clause insolite peut trouver application lorsque la clause a pour effet de réduire drastiquement la couverture d'assurance de telle sorte que les risques les plus fréquents ne sont plus couverts (TF 4A_186/2018 du 4 juillet 2019 consid. 4.1 ; TF 4A_152/2017 du 2 novembre 2017 consid. 4.3 et les références citées).

En l'occurrence, si les deux parties sont des professionnelles de la construction, l'intimée n'en reste pas moins la partie la plus faible, notamment en termes de poids économique. En outre, c'est elle qui

souhaite obtenir la soumission pour des travaux importants. Or, il n'apparaît pas que l'appelante, après lui avoir adressé un formulaire de soumission d'offre préparé par ses soins et avoir reçu en retour celui-ci dûment rempli par l'intimée, poste par poste, indiquant pour chacun d'eux les unités et/ou quantités, ainsi que le prix distinct pour chaque prestation, après avoir négocié, le 22 juillet 2015, un prix forfaitaire très précis, ait attiré l'attention de sa cocontractante sur le fait que ce prix prévoirait en réalité tout ce qui est nécessaire pour l'exécution d'un ouvrage somme toute mal défini et pour en garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation. Une telle clause est manifestement insolite. Ainsi, dans la mesure où il n'apparaît pas que l'appelante ait attiré l'attention de l'intimée sur son existence, elle ne saurait être opposable à celle-ci. A cet égard, on relève encore qu'à lire l'expert, à suivre une telle clause, la construction des murs sur lesquels devait être posée la faïence ou de la dalle sur laquelle devait être posé le carrelage seraient à la charge de l'intimée, dès lors qu'il s'agit de « prestations nécessaires pour la réalisation de l'ouvrage ». Quant à l'appelante, elle allègue elle-même qu'une telle clause doit conduire à faire assumer à son cocontractant la réparation sans paiement complémentaire des dégâts qui auraient été causés par d'autres prestataires de l'appelante. Une telle clause est insolite et léonine et ne saurait, en l'absence d'élément qui pourrait laisser croire que l'intimée l'aurait réellement acceptée, être opposée à cette dernière.

6.1.2.4 Il résulte de ce qui précède que l'appelante ne saurait se fonder sur l'art. 3 des contrats concernés pour convaincre que des prestations non comprises dans le prix forfaitaire convenu entre les parties devraient, sur la base de cette disposition, d'une part être tout de même considérées comme telles et d'autre part n'être en conséquence pas indemnisées en plus de ce prix forfaitaire.

Dès lors qu'il n'existe aucun motif permettant de déroger à cette appréciation, celle-ci vaut pour l'ensemble des prestations litigieuses non comprises dans le prix forfaitaire.

6.1.3 L'appelante reproche également aux premiers juges d'avoir écarté les déclarations de R. _____, interrogé en qualité de représentant de l'appelante. Elle relève que celui-ci aurait en effet été interpellé sur l'absence du poste spécifique de joints en silicone dans les soumissions concernant le carrelage, contrairement à celles concernant la faïence. Elle ajoute que celui-ci aurait expliqué cette différence par le fait que, sur le carrelage, on ne fait des joints en silicone que sur les bords de la pièce, tandis que, sur la faïence, il peut y avoir des joints en silicone sur des éléments plus ponctuels et que, pour la partie carrelage, le prix est censé couvrir les joints en ciment et en silicone. Sur la base de ces déclarations, l'appelante considère qu'il y aurait une raison objective de prévoir un poste spécifique pour la pose de joints en silicone dans le contrat relatif à la faïence, au contraire du contrat portant sur le carrelage. Elle estime ainsi que l'autorité de première instance aurait écarté les explications données par son représentant « de manière totalement injustifiée » et sans le motiver et que son appréciation serait arbitraire.

Cela étant, l'appelante perd de vue que les premiers juges ont examiné la question, notamment à la lumière des formulaires de soumission pour le carrelage et la faïence, et ont retenu qu'il s'agissait manifestement d'un oubli de la part de l'intéressée dans ses formulaires et que ces joints en silicone ne faisaient donc pas parties des travaux convenus et compris dans le forfait contractuel (cf. jgt, p. 51). L'autorité de première instance a en effet relevé que les joints en silicone ne faisaient pas l'objet de postes spécifiques dans le descriptif des travaux figurant dans les formulaires de soumission relatifs au carrelage, contrairement aux formulaires de soumission relatifs à la faïence. Or, selon les premiers juges, les mêmes remarques préliminaires figuraient sur les deux types de formulaires, de sorte qu'il était incom-préhensible que les joints en silicone aient fait l'objet de postes spécifiques dans un cas, mais pas dans l'autre. Afin d'appuyer cette appréciation, l'autorité de première instance s'est fondée sur l'avis clair et convaincant de l'expert, ce que l'appelante passe totalement sous silence. En se référant à l'art. 2.3 SIA 118/248, l'expert a en effet considéré que le jointoyage auquel il était fait référence dans les formulaires de soumission relatifs au carrelage

n'englobait que le joint ciment entre les carreaux, mais pas les joints en silicone, lesquels ne faisaient pas partie des prestations comprises dans les prix unitaires, « sauf dispositions contraires du descriptif », et devaient être rémunérés séparément par l'entrepreneur. Il a en outre confirmé que pour que ce poste soit compris dans le forfait concernant le carrelage, il aurait fallu dédier un poste uniquement pour les joints en silicone, et que cela avait été réalisé dans les soumissions relatives à la faïence, mais oublié dans celles relatives au carrelage.

Ainsi, en écartant l'avis du représentant de l'appelante, les premiers juges n'ont pas procédé à une appréciation des preuves ou à une constatation des faits inexacts. Au demeurant, que sur la faïence il faille éventuellement poser plus de joints, alors que sur les carrelages il ne faudrait en mettre qu'à certains endroits ne justifiait aucunement de ne pas mentionner ce travail dans le formulaire de soumission d'offre de carrelage et de considérer que pour celui-ci, mais non pour les travaux de faïence, bien que non mentionné, il serait compris dans le prix forfaitaire convenu entre les parties.

6.1.4 En définitive, le grief doit être rejeté en ce qui concerne les travaux de joints en silicone.

6.2 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que les travaux « cermiface » et de pose de profil d'arrêt alu étaient des prestations complémentaires non prévues dans le prix forfaitaire. Elle expose le même raisonnement que celui développé pour les travaux de joints en silicone. Elle se réfère également à l'art. 3 des contrats conclus entre les parties.

L'argumentation exposée ci-dessus par l'autorité de céans concernant les travaux de joints en silicone (cf. consid. 6.1 *supra*) est également pertinente pour ce qui concerne les travaux « cermiface » et de pose d'arrêts alu. Elle doit donc être reprise. Comme on l'a vu, l'art. 3 précité ne saurait en substance conduire à ce que des travaux effectués par l'intimée pour le compte de l'appelante, non prévus dans les

formulaire de soumission d'offre ayant conduit à la fixation d'un prix forfaitaire précis pour les prestations précises listées dans ces formulaires, soient finalement considérés comme étant inclus dans ce prix forfaitaire, pour le seul motif que ces travaux auraient été nécessaires à un ouvrage décrit en termes très généraux.

Le moyen est infondé.

6.3 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que les travaux d'étanchéité constituaient des travaux supplémentaires, parce qu'ils n'apparaissaient pas dans la soumission et que, selon l'art. 2.3 SIA 118/248, ils faisaient partie des « prestations non comprises » dans les prix unitaires.

6.3.1 Les premiers juges ont relevé qu'il n'y avait pas lieu de déterminer si l'intimée aurait dû, lors de la soumission, se rendre compte, sur la base des plans d'exécution, du fait que le support de pose de la faïence serait du placoplâtre alors que, dans le texte de la soumission, il était uniquement fait état de béton et d'Alba. Ils ont en effet suivi l'avis de l'expert, qui a relevé que les travaux d'étanchéité ne figuraient pas dans les soumissions de base, alors qu'en application de l'art. 2.3 SIA 118/248, ils faisaient partie des « prestations non comprises » dans les prix unitaires, « sauf disposition contraire du descriptif », et que, par conséquent, ces travaux devaient être qualifiés de travaux supplémentaires.

6.3.2 L'appelante relève tout d'abord à cet égard que l'intimée n'aurait elle-même pas contesté (cf. appel, p. 11 i. f) – voire aurait même admis (cf. appel, p. 12) – que les travaux d'étanchéité étaient compris dans le forfait contractuel. Cependant, ce fait n'a pas été constaté par l'autorité de première instance. En outre, l'appelante n'explique pas par qui, comment et à quel moment ce fait aurait été allégué et, le cas échéant, établi. Elle ne respecte donc pas les exigences de motivation prévues par l'art. 311 al. 1 CPC (cf. consid. 2.2 *supra*). Partant, le fait allégué par l'appelante doit être déclaré irrecevable et, avec lui, les moyens qui s'y rapportent.

Pour le surplus, l'appelante se réfère à l'art. 3 des contrats conclus entre les parties, en indiquant qu'il s'agissait de « travaux nécessaires pour garantir l'aptitude fonctionnelle, la sécurité et l'utilisation de l'ouvrage dans le cadre du standard défini », et qu'il y aurait lieu de considérer que de tels travaux, non compris dans la soumission, faisaient tout de même partie des prestations contractuelles convenues initialement (appel, p. 11). La simple lecture de ce moyen permet encore de constater le caractère léonin ou à tout le moins insolite de l'art. 3 précité, dès lors que celui-ci permettrait d'inclure dans un prix négocié et précis des éléments qui n'ont pas été pris en compte pour le calculer. Ainsi, pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus (cf. consid. 6.1.2.3 *supra*), le recours à l'art. 3 ne saurait permettre de considérer que les travaux d'étanchéité étaient compris dans le prix forfaitaire et ne devraient pas être rémunérés par l'appelante.

Le moyen est infondé.

6.4 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que « divers autres travaux » s'étaient avérés nécessaires et devaient être qualifiés de travaux supplémentaires (cf. appel, pp. 13-14). Elle fait valoir que ces travaux entreraient dans le champ d'application de l'art. 3 des contrats des 22 septembre et 2 octobre 2015 et devraient être inclus dans le forfait contractuel.

Pour les motifs qui précèdent concernant cet art. 3 (cf. consid. 6.1.2.3 et 6.3 *supra*), le moyen de l'appelante est infondé.

6.5 Dans son titre « A. Du prix forfaitaire et de la qualification de travaux supplémentaires », l'appelante mentionne des travaux de carrelage supplémentaires, en particulier dans les sous-sols des bâtiments (cf. appel, p. 12). Cependant, elle ne formule en réalité pas de grief concernant la nature complémentaire de ces travaux, non compris dans le prix forfaitaire, mais conteste les avoir acceptés. Le moyen de l'appelante sera donc examiné ci-dessous (cf. consid. 7.1 *infra*).

6.6 Dans son titre « B. De la rémunération des travaux prétendument sup-plémentaires », l'appelante semble indiquer que, dans la mesure où « les prestations litigieuses » étaient mentionnées dans la partie « offre de base », elles étaient in-cluses dans « les prestations contractuelles », dans « les prestations incluses dans le forfait » (cf. appel, pp. 20-21). Cette appréciation ne saurait être suivie. Le forfait a en effet été convenu avant, par les contrats conclus les 22 septembre et 2 octobre 2015, qui, nécessairement, ne se référaient pas à de telles « offres ». Une offre postérieure ne saurait en effet définir ce que couvre un prix forfaitaire convenu antérieurement, qui plus est sur la base de formulaires de soumission d'offre précis. Pour le surplus, ces « offres de base » indiquent en effet notamment des travaux de joints en silicone. Or, cela démontre encore une fois que l'intimée comptait, comme elle l'avait indiqué de manière manuscrite à la suite des rubriques prévues par l'appelante dans lesdits formulaires, proposer de telles prestations, et non que de telles prestations seraient comprises dans les prix forfaitaires fixés dans les contrats. L'expert a en outre relevé, au sujet de ces indications manuscrites, que les postes concernés avaient été omis par l'appelante lors des soumissions et que, selon lui, ils n'étaient pas compris dans le forfait contractuel. Il a ajouté que les annotations manuscrites de postes omis lors de la rédaction de soumissions était une pratique courante afin d'informer sur le prix unitaire de l'article manquant. Par ailleurs, on relève que, contrairement aux autres prestations dont le libellé a été indiqué par l'appelante dans ses formulaires de soumission, seul le prix unitaire a été mentionné de manière manuscrite par l'intimée pour les travaux de joints en silicone, « cermiface » et de profils d'arrêts alu, mais non la quantité. Dès lors que la quantité n'est pas indiquée, on ne voit pas comment les parties auraient pu intégrer le prix de ces travaux dans le prix forfaitaire. Le prix des travaux de joints en silicone, ainsi que celui des autres prestations complémentaires, ne sont donc pas compris dans le prix forfaitaire et doivent être payé en sus.

6.7 Enfin, dans le procès-verbal de négociation, les parties ont coché la case indiquant que la rémunération des prestations s'effectuait,

respectivement s'entendait, « comme prix forfaitaire », mais le témoin C._____, chef de projet de l'appelante, a déclaré que ce prix visait uniquement les travaux forfaitaires compris dans les formulaires de soumission, et non les travaux complémentaires, sauf s'ils avaient été mentionnés dans le procès-verbal. Or, l'affirmation de ce témoin n'a été ni alléguée ni établie. Ainsi, force est de constater, avec l'expert (cf. let. C.22 let. d à g), que les forfaits contractuels ne comprenaient pas les postes omis dans les formulaires de soumission d'offre préparés par l'appelante, pas plus que des travaux complémentaires décidés par après entre les parties et exécutés par l'intimée au su et au vu des représentants de l'appelante.

7. L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir considéré qu'elle avait accepté les travaux prétendument supplémentaires réalisés par l'intimée.

7.1 S'agissant des travaux de carrelage dans les sous-sols des bâtiments, plus précisément dans les buanderies, l'appelante fait valoir qu'ils n'auraient fait l'objet d'aucune offre, malgré sa demande expresse d'en recevoir une, ni d'aucun avenant (cf. appel, p. 12). Elle invoque en particulier l'art. 16 al. 1 des contrats conclus entre les parties selon lequel tout accord complémentaire est soumis au respect de la forme écrite et de la signature des deux parties.

7.1.1 Les premiers juges ont retenu que ces travaux avaient été effectués par l'intimée, que les procès-verbaux de chantier indiquaient que ces travaux étaient attendus de cette dernière et qu'ils avaient donc été acceptés à tout le moins tacitement par l'appelante. Ils ont considéré qu'au regard du contexte dans lequel ces travaux étaient intervenus, ils avaient nécessairement été faits, si ce n'est à la demande, à tout le moins au vu et au su des employés de l'appelante en charge du chantier, dès lors que ces derniers ne s'étaient pas opposés à l'exécution de ces travaux, pas plus qu'ils n'avaient exigé la remise d'un devis préalable. Ainsi, selon l'autorité de première instance, il y avait lieu de considérer que les parties avaient tacitement accepté un système s'éloignant de celui

prévu dans le contrat ou, à tout le moins, que l'intimée devait être protégée dans sa bonne foi en ce qui concernait la renonciation, par les responsables du chantier auprès de l'appelante, d'exiger la forme conventionnellement prévue pour certains des travaux supplémentaires.

7.1.2 En l'espèce, il ressort des procès-verbaux de chantier que l'appelante a laissé l'intimée exécuter les travaux litigieux. Elle ne saurait donc, d'une part invoquer le fait qu'elle n'a pas accepté que l'intimée procède à ceux-ci et, d'autre part, refuser de la rémunérer, au motif que les parties n'auraient pas convenu par écrit l'exécution, qui plus est à titre onéreux, de tels travaux. On relève à cet égard que si l'appelante expose qu'elle a demandé des offres par courriel du 21 juillet 2016, elle passe sous silence le fait que, le 5 septembre 2016, elle a tout aussi clairement demandé à l'intimée de « terminer les travaux dans le bâtiment 2 » et, notamment, les travaux dans la buanderie, à savoir la « finition autour syphon », les joints et les plinthes entre le carrelage « sol et mur » et la pose du carrelage dans les cages « 5 et 6 ». Or, dès lors qu'elle n'avait aucune offre écrite préalable, force est de constater, au vu de ces éléments, qu'elle a renoncé à ne s'engager avec l'intimée que par écrit. Il n'y a donc pas lieu de la suivre lorsqu'elle fait valoir qu'elle n'aurait pas accepté les travaux car il n'y aurait pas eu d'accord écrit entre les parties. Ainsi, quand bien même la forme écrite était prévue dans les contrats, elle y a manifestement renoncé dans les faits. Son affirmation selon laquelle il serait constant qu'elle n'aurait jamais accepté de déroger à l'exigence de la forme écrite pour tous les amendements aux contrats est donc contraire à la réalité.

7.2 L'appelante fait valoir qu'elle n'aurait pas accepté les « divers autres travaux » (cf. appel, pp. 13-14). Elle relève que quand bien même elle a indiqué, dans un décompte transactionnel, qu'elle validait certains postes, cela ne signifierait pas qu'elle en aurait accepté l'existence, dès lors que les discussions n'auraient pas abouti. Elle ajoute que les travaux concernés étaient nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et devraient donc être considérés comme étant compris dans le forfait contractuel.

Le grief est difficile à suivre. L'appelante conteste ces travaux, tout en soulignant qu'ils étaient nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et devraient dès lors être considérés comme compris dans le forfait prévu. Ce faisant, elle ne conteste pas que ces travaux aient été exécutés. Elle ne saurait au demeurant les « valider » dans un document, même transactionnel, et soutenir ensuite qu'ils n'auraient pas été exécutés et acceptés par elle. On comprend ainsi que l'appelante conteste en réalité devoir une rémunération à l'intimée pour ces travaux, en plus du paiement du prix forfaitaire. Or, dès lors qu'elle se réfère sur ce point à l'art. 3 des contrats conclus entre les parties pour arguer que des travaux effectués notamment pour réparer des erreurs commises par d'autres corps de métier devraient être compris dans le prix forfaitaire, au motif que le contrat prévoit dite clause, tel ne saurait être le cas pour les motifs exposés ci-dessus (cf. consid. 6.1.2.3 et 6.3 *supra*). Au contraire, la manière dont l'appelante interprète dite clause – faire supporter à un cocontractant les frais de réparation d'erreurs commises par un autre – démontre son caractère à tout le moins insolite. L'appelante invoque en vain ici également l'art. 16 dudit contrat et la forme écrite que cette disposition réservait. Par son comportement, l'appelante a en effet accepté que ces travaux, dus notamment à des erreurs de tiers, soient effectués, ce sans que cela soit prévu par écrit entre les parties, et a donc manifestement renoncé, comme pour d'autres, au respect de cette forme. Elle ne saurait sans faire preuve de mauvaise foi invoquer aujourd'hui cette formalité pour échapper au paiement de prestations faites en sa faveur.

7.3 Dans son titre « B. De la rémunération des travaux prétendument sup-plémentaires », l'appelante conteste avoir accepté les travaux complémentaires (cf. appel, pp. 14 ss).

7.3.1 A l'appui de son grief, l'appelante invoque des éléments relatifs à la séance de négociation du 22 juillet 2015 qui n'ont pas été constatés par l'autorité de première instance. Faute d'accompagner de tels faits d'un grief de constatation inexacte des faits, indiquant si et où de tels faits auraient été allégués et quelle preuve les établirait, ces faits sont

irrecevables et avec eux les griefs de droit que l'appelante tente de fonder sur eux (cf. consid. 2.2 *supra*).

7.3.2 L'appelante fonde en outre à nouveau son grief sur l'art. 3 des contrats, en indiquant que, dans la mesure où ils étaient nécessaires, les travaux litigieux étaient « compris dans les prestations contractuelles ». Elle fait valoir que l'intimée aurait dû indiquer de manière explicite qu'elle entendait se faire rémunérer pour ces travaux complémentaires. Comme on l'a vu, l'art. 3 précité ne saurait, pour les motifs exposés ci-dessus (cf. consid. 6.1.2.3, 6.3 et 7.2 *supra*), avoir la portée que lui donne l'appelante. Le moyen de celle-ci est donc infondé. L'art. 3 des contrats n'est par ailleurs pas pertinent sur la question de savoir si l'appelante a accepté ou non les travaux complémentaires concernés.

7.3.3 L'appelante invoque également à nouveau l'art. 16 des contrats conclus par les parties. Elle fait valoir qu'elle n'aurait pas accepté de renoncer à la forme écrite et que, dans la mesure où les parties n'ont pas signé d'accord sur ces travaux complémentaires, elle ne serait pas liée à l'intimée sur ce point et ne devrait donc pas la rémunérer. L'appelante se réfère à cet égard au courriel adressé le 21 juillet 2016 à l'intimée par R. _____ et dont [...] a reçu copie. Elle relève que, selon ce courriel, il était prévu que l'intimée fasse à l'appelante des offres au sujet de l'étanchéité des salles de bain et du carrelage de la buanderie. Elle indique que l'intimée n'y aurait pas donné suite, de sorte qu'il serait insoutenable et contraire au dossier de retenir qu'elle aurait tacitement accepté les travaux supplémentaires, puisque les conventions signées entre les parties postérieurement à l'établissement des soumissions mentionnaient spécifiquement que tous les travaux nécessaires étaient compris dans le contrat. L'appelante ajoute qu'il n'y aurait jamais eu d'accord entre les parties sur la question de la rémunération des travaux complémentaires.

L'appelante mélange ici plusieurs choses. La première est de savoir si les travaux litigieux étaient compris dans le prix forfaitaire. On l'a vu, tel n'est pas le cas. La seconde est de savoir si l'appelante a accepté

l'exécution, onéreuse donc, de ces travaux. Sur ce point, l'appelante fait grand cas de sa demande d'offre. Néanmoins, quelques jours plus tard, elle a notamment demandé à l'intimée la finalisation des travaux de carrelage et de joints dans la buanderie, ou encore la pose de joints en silicone (cf. courriel du 5 septembre, allégués 253, 267 et 284). En acceptant que l'intimée lui propose d'effectuer plusieurs de ces travaux complémentaires, cela par des indications manuscrites claires à la suite des listes figurant dans les soumissions d'offre, puis par des indications dans les « offres de base » établie après la conclusion des « contrats de sous-traitance », en constatant qu'elle exécutait les travaux complémentaires litigieux au cours du chantier, ce qui ressort des procès-verbaux de chantier, et enfin en demandant au surplus expressément à l'intimée d'exécuter de tels travaux, qui ne lui en déplaisent étaient des travaux complémentaires non compris dans le prix forfaitaire, et alors que, de son propre aveux, aucun accord écrit n'a été signé les concernant, l'appelante a clairement accepté l'exécution de tels travaux et renoncé pour eux à la forme écrite qu'elle avait réservée dans son contrat.

L'appelante indique encore que les travaux supplémentaires litigieux étaient des travaux nécessaires à l'ouvrage. Elle savait donc, comme cela ressort notamment des procès-verbaux de chantier, que l'intimée devait les exécuter et que cela a été fait. Dans ces conditions, elle ne saurait soutenir qu'elle ignorait que de tels travaux avaient été exécutés - ce qu'elle ne conteste pas au demeurant - et qu'elle ne serait dès lors pas liée à l'intimée pour ceux-ci, car les parties n'auraient conclu aucun accord écrit à leur sujet. En outre, ceux-ci n'ont pas donné lieu à des avis de défaut.

7.3.4 En définitive, l'appréciation de l'autorité de première instance selon laquelle l'appelante avait accepté les travaux litigieux ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée, sans que ne doive être examinée la portée à donner aux offres ou avenants signés par les parties après la conclusion des contrats des 22 septembre et 2 octobre 2015. Ainsi, les critiques soulevées par l'appelante s'agissant de la portée à

donner par les premiers juges au témoignage de C._____ - lequel a par ailleurs fait preuve de peu de mémoire - sont également sans objet.

8. Il reste à examiner la question de la rémunération des travaux complémentaires.

Il résulte de ce qui précède que les travaux litigieux doivent bien être qualifiés de travaux complémentaires et qu'ils ne doivent donc pas être compris dans le prix forfaitaire convenu entre les parties. L'appelante a en outre à tout le moins toléré leur exécution, quand elle n'a pas activement demandé de les finaliser. Ainsi, elle doit rémunérer l'intimée pour ces travaux. Le prix de ces prestations n'ayant pas été fixé à l'avance, il doit l'être conformément à l'art. 374 CO.

A cet égard, une expertise a été mise en œuvre. Les premiers juges ont estimé celle-ci concluante, sous réserve de quelques points. Or l'appelante ne critique pas cette appréciation. Faute de grief sur ce point et vu l'obligation de motivation incombant à l'appelante, il n'y a pas lieu de réexaminer cette question d'office (cf. consid. 2.2 *supra*). Pour le surplus, l'expertise paraît effectivement concluante dans la mesure admise par les premiers juges (cf. jugement entrepris, pp. 56-58).

9. En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'768 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'768 fr. (trois mille sept cent soixante-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante Y._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me François Besse, avocat (pour Y._____),
- Me Stefano Fabbro, avocat (pour O._____),

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

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale.

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

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

Le greffier :