

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21112/2011

ACJC/1747/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 11 DECEMBRE 2018**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 19 février 2018, comparant par Me Gueric Canonica, avocat, rue Pierre Fatio 15, case postale 3782, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION**, p.a. Office des faillites, chemin de la Marbrerie 13, case postale 1856, 1227 Carouge (GE), intimée, comparant par Me Gilles Davoine, avocat, rue de Rive 14, 1260 Nyon (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 janvier 2019.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 19 février 2018 notifié à A\_\_\_\_\_ le 23 février 2018, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire sur demandes principale et reconventionnelle, a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION la somme de 102'806 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 16 septembre 2010 (chiffre 1 du dispositif), écarté l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à concurrence de la somme de 102'806 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 16 septembre 2010 (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 67'544 fr., compensés avec les avances versées par les parties et mis à la charge de A\_\_\_\_\_, condamné par conséquent A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION la somme de 10'500 fr. (ch. 3), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION la somme de 36'950 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions.
- B.**
- a.** Par acte déposé le 6 avril 2018 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, sur demande principale, au rejet de la demande de la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION. Sur demande reconventionnelle, elle conclut à la condamnation de la précitée à lui verser la somme de 1'152'216 fr. 10, avec intérêts à 5% à compter du 4 mars 2010. A titre subsidiaire, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction dans le sens des considérants, en particulier pour ordonner un complément d'expertise, et à l'admission des allégués 79 à 105 et des pièces 157 à 167 déposées par ses soins en date des 15 décembre 2016, 3 mars, 28 mars et 2 mai 2017.
- b.** La MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION conclut au rejet des conclusions de A\_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** A\_\_\_\_\_ a répliqué, persistant dans ses conclusions.
- d.** Le 3 août 2018, A\_\_\_\_\_ a déposé une écriture intitulée "Faits nouveaux". Elle a produit un tirage du rapport d'expertise établi par C\_\_\_\_\_ le 20 juillet 2018 dans le cadre de la procédure l'opposant à D\_\_\_\_\_, pendante devant le Tribunal de première instance sous le numéro de cause C/2\_\_\_\_\_/2017, lequel confirmerait que le travail effectué par la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION est entaché de multiples défauts.
- e.** Par duplique du 11 septembre 2018, la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION a persisté dans ses conclusions et conclu à ce que l'écriture et la pièce déposées par A\_\_\_\_\_ le 3 août 2018 soient écartées de la procédure.

---

**f.** Les parties ont été informées par avis du 17 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

**a.** B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION (ci-après: B\_\_\_\_\_ SA) était une société active dans l'exploitation d'une entreprise générale de travaux du bâtiment et du génie civil. Sa faillite ayant été prononcée le 17 décembre 2012, elle est aujourd'hui en liquidation.

**b.** A\_\_\_\_\_ (auparavant E\_\_\_\_\_) est propriétaire des parcelles mitoyennes n° 3\_\_\_\_\_ et n° 4\_\_\_\_\_ sises au \_\_\_\_\_ à Genève, sur la commune de F\_\_\_\_\_.

**c.** Dans le cadre d'un projet immobilier portant sur la construction de deux villas sur les parcelles susmentionnées, A\_\_\_\_\_ a successivement mandaté trois architectes: D\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_.

D\_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal avoir été lié par un forfait d'architecte \_\_\_\_\_ standard avec A\_\_\_\_\_.

Cette dernière a déclaré au Tribunal affirmé que D\_\_\_\_\_ était son représentant et qu'il avait été mandaté pour surveiller le chantier et les entreprises.

**d.** A la fin de l'année 2008, B\_\_\_\_\_ SA a transmis à A\_\_\_\_\_ une offre estimative de prix pour les travaux de gros œuvre dans le cadre du projet immobilier susmentionné.

L'offre comprenait l'installation du chantier, les travaux préparatoires, la démolition du bâtiment existant, les terrassements, le béton armé, la maçonnerie, les canalisations et la traversée de la route de \_\_\_\_\_. Son montant final s'élevait à 1'091'974 fr. 65 TTC.

D\_\_\_\_\_ a déclaré que B\_\_\_\_\_ SA devait initialement effectuer la démolition des villas existantes, l'abattage des arbres, le terrassement et le béton armé. Par la suite, les travaux en sous-sol avaient été ajoutés et la typologie du bâtiment avait en partie été modifiée.

**e.** Par courriel du 3 décembre 2008, D\_\_\_\_\_ a confirmé, en accord avec A\_\_\_\_\_, la commande pour les travaux mentionnés dans l'offre pour un montant arrêté à 1'050'000 fr. TTC.

**f.** Entre le 27 février 2009 et le 29 janvier 2010, B\_\_\_\_\_ SA a établi les factures suivantes :

- n° 1 du 27 février 2009 (n° 5\_\_\_\_\_) : 53'168 fr. 25 TTC, dont 40'000 fr. ont été payés le 9 mars 2009;

---

- n° 2 du 31 mars 2009 (6\_\_\_\_\_) : 72'585 fr. 98 TTC dont 70'000 fr. ont été payés le 7 avril 2009;

- n° 3 du 30 avril 2009 (7\_\_\_\_\_) : 214'765 fr. 10 TTC dont 154'707 fr. 10 ont été payés le 13 mai 2009;

- n° 4 du 29 mai 2009 (8\_\_\_\_\_) : 115'945 fr. 80 TTC dont l'intégralité a été payée le 24 juin 2009;

- n° 5 du 30 juin 2009 (9\_\_\_\_\_) : 208'849 fr. 78 TTC dont l'intégralité a été payée le 9 juillet 2009;

- n° 6 du 31 juillet 2009 (10\_\_\_\_\_) : 88'207 fr. 40 TTC dont l'intégralité a été payée le 24 août 2009;

- n° 7 du 31 août 2009 (11\_\_\_\_\_) : 55'649 fr. 72 TTC dont l'intégralité a été payée le 21 septembre 2009;

- n° 8 du 30 septembre 2009 (12\_\_\_\_\_) : 42'430 fr. 30 TTC dont 35'000 fr. ont été payés le 29 octobre 2009;

- n° 9 du 31 octobre 2009 (13\_\_\_\_\_) : 19'702 fr. 62 TTC dont 19'700 fr. ont été payés le 9 novembre 2009;

- n° 10 du 29 janvier 2010 (14\_\_\_\_\_) : 1'228 fr. 15 TTC dont l'intégralité a été payée le 2 mars 2010.

Ces factures mentionnent un rabais de 3,80%, un prorata de 1,20%, une retenue de garantie de 10%, la TVA à 7,60% ainsi que le montant des acomptes versés venant en déduction du montant total réclamé.

**g.** D\_\_\_\_\_ a déclaré que B\_\_\_\_\_ SA lui envoyait ses factures durant les travaux. Il pointait les postes à exécuter et les validait. Il les faisait ensuite suivre à A\_\_\_\_\_ pour paiement.

**h.** Selon les procès-verbaux de chantier, les travaux complémentaires devaient faire l'objet d'un devis signé par la direction des travaux et par le maître de l'ouvrage.

A\_\_\_\_\_ a déclaré à ce sujet que le contrat conclu avec son architecte prévoyait qu'en cas de travaux complémentaires dépassant le forfait de base, elle devait signer le devis de l'entreprise.

**i.** Au cours de travaux, B\_\_\_\_\_ SA a envoyé plusieurs devis à A\_\_\_\_\_.

D\_\_\_\_\_ a approuvé les devis suivants :

- 
- 15\_\_\_\_\_ du 24 avril 2009 d'un montant de 2'352 fr. 25 TTC portant sur la "fourniture et pose sac EP [...] avec couvercle [...] pour descente EP";
  - 16\_\_\_\_\_ du 30 avril 2009 d'un montant de 2'582 fr. 40 TTC portant sur la "fourniture, réglage et pose de corps d'avaloir";
  - 17\_\_\_\_\_ du 27 mai 2009 d'un montant de 3'599 fr. 85 TTC pour la "fourniture et pose d'un durcisseur de surface [...] sur le radier du garage";
  - 18\_\_\_\_\_ du 30 septembre 2009 d'un montant de 3'120 fr. 40 TTC portant sur la "création de platelages sur trémies";
  - 19\_\_\_\_\_ du 13 novembre 2009 d'un montant de 9'436 fr. 50 TTC portant sur la "modification des ouvertures en façade".

Ces devis n'ont pas été signés par A\_\_\_\_\_.

**j.** B\_\_\_\_\_ SA a établi les factures suivantes avec le descriptif "complément de quantités, travaux non prévus, devis et plus-values" :

- n° C-I du 14 mai 2009 (20\_\_\_\_\_) : 48'284 fr. 37 TTC dont l'intégralité a été payée;
- n° C-II du 29 mai 2009 (21\_\_\_\_\_) : 30'070 fr. 03 TTC dont l'intégralité a été payée;
- n° C-III du 30 juin 2009 (22\_\_\_\_\_) : 28'382 fr. 90 TTC dont l'intégralité a été payée;
- n° C-IV du 31 juillet 2009 (23\_\_\_\_\_) : 36'112 fr. 39 TTC dont l'intégralité a été payée;
- n° C-V du 31 août 2009 (24\_\_\_\_\_) : CHF 32'819.11 TTC dont l'intégralité a été payée (pièce 43 dem.) ;
- n° C-VI du 30 septembre 2009 (25\_\_\_\_\_) : 10'388 fr. 53 TTC dont l'intégralité a été payée;
- n° C-VII du 30 octobre 2009 (26\_\_\_\_\_) : 12'148 fr. 79 TTC dont 792 fr. 35 ont été payés;
- n° C-VIII du 27 novembre 2009 (27\_\_\_\_\_) : 17'982 fr. TTC dont l'intégralité a été payée;
- n° C-IX du 18 décembre 2009 (28\_\_\_\_\_) : 6'796 fr. 91 TTC dont l'intégralité a été payée;

---

- n° C-X du 29 janvier 2010 (29\_\_\_\_\_) : 2'325 fr. 83 TTC dont l'intégralité a été payée;

- n° C-XI du 26 février 2010 (30\_\_\_\_\_) : 6'508 fr. 82 TTC qui n'a jamais été payée.

Ces factures portaient notamment sur les travaux décrits dans les devis mentionnés ci-dessus (cf. let. C.i).

**k.** Les parties ont procédé, en date du 15 septembre 2009, à la pré-réception des travaux de gros œuvre. B\_\_\_\_\_ SA a effectué les retouches demandées jusqu'au 3 décembre 2009.

**l.** Lors de la séance de chantier du 10 novembre 2009, D\_\_\_\_\_ a accepté le devis de B\_\_\_\_\_ SA pour l'agrandissement du sous-sol. Ce devis a ensuite été validé par courriel du 13 novembre 2009 avec la mention que le prix de 135'165 fr. TTC serait revu en fonction des métrés réels.

A\_\_\_\_\_ a allégué qu'il s'agissait là du seul travail supplémentaire auquel elle avait acquiescé et qui n'était pas couvert par le forfait de base. Ce travail devait être facturé au prix du mètre de la soumission de base, étant précisé que son architecte lui avait indiqué que le coût ne dépasserait pas 70'000 fr.

**m.** Pour ces travaux, B\_\_\_\_\_ SA a émis les factures suivantes :

- n° A1 du 27 novembre 2009 (31\_\_\_\_\_) : 58'164 fr. 05 TTC dont l'intégralité a été payée;

- n° A2 du 18 décembre 2009 (32\_\_\_\_\_) : 32'866 fr. 25 TTC dont l'intégralité a été payée;

- n° A3 du 29 janvier 2010 (33\_\_\_\_\_) : 24'463 fr. 20 TTC dont l'intégralité a été payée;

- n° A4 du 26 février 2010 (34\_\_\_\_\_) : 3'245 fr. 40 TTC qui n'a jamais été payée.

**n.** B\_\_\_\_\_ SA a également envoyé les factures suivantes pour des travaux complémentaires relatifs à l'agrandissement du sous-sol :

- n° SA-1 du 18 décembre 2009 (35\_\_\_\_\_) : 17'959 fr. 70 TTC dont l'intégralité a été payée;

- n° SA-2 du 29 janvier 2010 (36\_\_\_\_\_) : 19'324 fr. 25 TTC dont l'intégralité a été payée;

- n° SA-3 du 26 février 2010 (37\_\_\_\_\_) : 4'829 fr. 45 TTC qui n'a jamais été payée.

---

**o.** A\_\_\_\_\_ a allégué qu'elle s'était fiée à son architecte et avait payé les factures tant que le montant restait dans l'enveloppe globale adjudgée.

G\_\_\_\_\_ a pour sa part déclaré au Tribunal que les acomptes n'avaient pas été intégralement réglés en raison des problèmes et des malfaçons commises par B\_\_\_\_\_ SA.

**p.** Par courriel du 4 mars 2010, D\_\_\_\_\_ a indiqué à B\_\_\_\_\_ SA qu'A\_\_\_\_\_ résiliait le contrat d'entreprise avec effet immédiat. Il lui a demandé de préparer sa facture finale et d'évacuer rapidement tout son matériel, à l'exception des barrières d'enceinte, des barrières de sécurité et du tableau électrique.

B\_\_\_\_\_ SA a immédiatement transmis ladite facture finale, s'élevant à 144'731 fr. 05, à D\_\_\_\_\_, dont le mandat a ensuite pris fin.

**q.** Par courrier recommandé du même jour, G\_\_\_\_\_ a résilié le contrat conclu avec B\_\_\_\_\_ SA avec effet immédiat en raison du fait que cette dernière avait abandonné le chantier depuis une dizaine de jours et du comportement qu'elle avait adopté lors de la réunion de chantier du 2 mars 2010.

G\_\_\_\_\_ a déclaré avoir repris le chantier durant six à sept mois en 2010 car A\_\_\_\_\_ n'était pas satisfaite de D\_\_\_\_\_. Il avait constaté des erreurs de conception commises par le précité et les avait corrigées. Il a ajouté qu'il y avait quotidiennement des problèmes sur le chantier. Il avait demandé à B\_\_\_\_\_ SA, dont le travail devait être qualifié de médiocre, de reprendre ses malfaçons, mais ne se souvenait pas si cela avait été fait.

**r.** Par courrier recommandé du 9 mars 2010, B\_\_\_\_\_ SA a accusé réception de la lettre de résiliation. Elle a notamment indiqué n'avoir jamais abandonné le chantier mais s'être absentée, avant de reprendre les travaux sur demande de la direction des travaux.

**s.** Le 15 avril 2010, B\_\_\_\_\_ SA a mis A\_\_\_\_\_ en demeure de lui verser la somme de 144'731 fr. 05 d'ici au 30 avril 2010, délai qu'elle a ensuite prolongé au 15 septembre 2010. Elle l'a également avertie que le matériel qu'elle avait laissé sur place ne saurait y demeurer encore plusieurs semaines et qu'elle viendrait le récupérer au plus tard le 30 avril 2010.

**t.** A\_\_\_\_\_ a répondu que les installations de chantier avaient été réglées pour plus de 100'000 fr. et devaient par conséquent rester sur place jusqu'à la fin du chantier.

**u.** Le 1<sup>er</sup> juin 2010, A\_\_\_\_\_ a avisé B\_\_\_\_\_ SA que de graves défauts dans l'exécution de l'ouvrage avaient été mis en évidence à l'occasion des travaux d'étanchéité des façades. Ces dernières présentaient, à certains endroits, une

---

différence de 4 centimètres entre la base et le sommet, de sorte que les plaques d'isolation devaient, afin d'être placées perpendiculairement au sol, s'écarter progressivement des façades, ce qui nécessitait une surcharge importante de colle et des fixations supplémentaires. Cette situation allait engendrer des coûts supplémentaires pour d'autres entreprises qui seraient facturés à B\_\_\_\_\_ SA.

**v.** Par courrier du 3 septembre 2010, B\_\_\_\_\_ SA a admis par gain de paix que de la colle, des fixations et donc du travail supplémentaire avaient été nécessaires afin de placer perpendiculairement les plaques d'isolation des façades. Elle a arrêté cette plus-value à un montant maximum de 1'500 fr.

**w.** Le 16 septembre 2010, A\_\_\_\_\_ a notamment informé B\_\_\_\_\_ SA que la rampe d'accès au garage ne respectait pas les normes, que des fissures étaient apparues sur le plafond du sous-sol et que les murs en béton séparant le sous-sol du terrain présentaient des ouvertures circulaires qui n'avaient pas été bouchées, ce qui engendrait des risques d'infiltrations.

**x.** Le 25 janvier 2011, A\_\_\_\_\_ a averti B\_\_\_\_\_ SA que la tuyauterie d'écoulement présentait des trous importants et était remplie de béton, ce qui engendrait des inondations lors de chaque intempérie.

**y.** Le 27 janvier 2011, H\_\_\_\_\_, qui avait succédé à G\_\_\_\_\_, a avisé B\_\_\_\_\_ SA qu'un défaut de raccordement des canalisations avait été constaté lors de la modification de la rampe d'accès au garage et que celles-ci avaient été endommagées lors de leur exécution. Il l'invitait à venir constater les défauts et à le contacter dans les plus brefs délais.

**z.** Aux termes d'un rapport daté du 15 février 2011 adressé à A\_\_\_\_\_, la société I\_\_\_\_\_ SA a constaté des malfaçons au niveau de la pose des canalisations, soit des contrepentes, une déformation des tuyaux par endroit, un mauvais raccordement des eaux usées sur les eaux claires et une fosse des eaux claires déformée.

**aa.** Le 15 mars 2011, B\_\_\_\_\_ SA a fait notifier à A\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, auquel opposition a été formée.

**bb.** Le 18 mars 2011, A\_\_\_\_\_ a communiqué à B\_\_\_\_\_ SA la liste des défauts constatés, à savoir la mauvaise conception de la rampe d'accès au sous-sol, l'absence d'évacuation des eaux usées depuis le garage, les contre-pentes des tuyauteries intégrées aux chapes, une absence de pente pour l'évacuation de l'eau au niveau de la toiture, une absence de pente pour l'évacuation de l'eau au niveau des balcons et des terrasses, une différence de 4 à 5 centimètres entre le bas et le haut des façades, des infiltrations dans les sous-sols suite à un drainage défectueux, des infiltrations dans les sous-sols suite à une absence et à une

---

mauvaise fermeture des goujons ainsi que des papiers et des chiffons intégrés au béton.

**cc.** Le 20 octobre 2011, A\_\_\_\_\_ a avisé B\_\_\_\_\_ SA d'infiltrations d'eau au niveau de la piscine intérieure. Elle lui indiquait qu'une entreprise tierce allait effectuer des travaux de réfection qui seraient mis à sa charge.

**dd.** Le 7 novembre 2011, H\_\_\_\_\_ a averti B\_\_\_\_\_ SA que le passage entre la baie vitrée et la piscine avait été bétonné contrairement aux plans d'exécution, empêchant ainsi la pose d'un serpentín de chauffage au sol. Il l'informait avoir mandaté une entreprise pour corriger ce défaut dont il la tenait responsable.

Ce travail a été effectué par l'entreprise J\_\_\_\_\_ SA pour un coût de 3'780 fr.

- D. a.** Par demande déposée au Tribunal de première instance le 6 mars 2012, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à lui payer les sommes de 144'731 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 14 mars 2010, 11'836 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 mai 2010, 5'918 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 juin 2010, 5'918 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 juillet 2010 et 5'918 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 août 2010, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 38\_\_\_\_\_, à due concurrence et à ce qu'il soit dit que la poursuite ira sa voie.

Elle a en substance allégué avoir été liée à A\_\_\_\_\_ par un contrat d'entreprise portant sur un montant total de 1'050'000 fr. TTC, lequel avait été complété par un avenant ainsi que par des devis acceptés au fur et à mesure par D\_\_\_\_\_ pour le compte de sa cliente. Elle avait dûment exécuté les travaux commandés et avait droit au paiement du travail effectué, plus une indemnité complète ainsi que les loyers pour le matériel resté sur le chantier. Elle a soutenu que le prix convenu n'était pas forfaitaire et que la facturation avait été établie selon les métrés effectifs, ce qui n'avait jamais été contesté par A\_\_\_\_\_. Les factures qu'elle avait adressées à cette dernière avaient en outre quasiment toutes été réglées.

**b.** Aux termes de sa réponse, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions. Sur demande reconventionnelle, elle a requis la condamnation de celle-ci à lui verser le montant qui serait retenu à dire d'expert au titre des moins-values, des frais de réparation des malfaçons causées et de la perte locative.

Elle a en substance allégué qu'elle avait constaté de nombreux défauts à compter du mois de juin 2010 et avait informé B\_\_\_\_\_ SA de ceux-ci au fur et à mesure de leur apparition. Ces défauts touchaient la rampe d'accès au parking dont la conception ne respectait pas les normes, les façades qui n'étaient pas construites d'aplomb, les canalisations noyées dans le radier qui entraînaient d'importantes infiltrations d'eaux dans les sous-sols et l'impossibilité d'évacuer les eaux et la

mauvaise qualité du béton au niveau de la piscine. Le sol avait en outre été bétonné "à son niveau fini" le long de la porte-fenêtre donnant accès à la terrasse, ce qui empêchait d'installer des serpentins de chauffage à cet endroit. Ces malfaçons avaient retardé l'avancement des travaux et entraîné une perte locative.

**c.** B\_\_\_\_\_ SA a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de ses conclusions reconventionnelles.

S'agissant de la façade et des canalisations, elle a exposé que les architectes et les ingénieurs responsables du chantier avaient contrôlé et validé les travaux effectués et qu'aucun défaut ne lui avait été signalé à cette occasion. Or, si des défauts aussi importants que ceux allégués par A\_\_\_\_\_ lui avaient été imputables, cette dernière les aurait à l'évidence relevés bien plus tôt.

B\_\_\_\_\_ SA a également contesté être responsable de la mauvaise conception de la rampe d'accès au parking. Elle avait scrupuleusement suivi les plans qui lui avaient été fournis et l'assurance responsabilité civile de D\_\_\_\_\_ avait admis que les défauts relevaient d'une erreur de l'architecte.

B\_\_\_\_\_ SA ne s'était en outre jamais occupée des installations de chauffage, de sorte qu'elle n'était pas responsable de l'absence de réservation d'un espace pour poser un serpentin devant la porte-fenêtre donnant accès à la terrasse.

**d.** B\_\_\_\_\_ SA ayant été déclarée en faillite par jugement du 17 décembre 2012, la procédure a été suspendue du 24 janvier 2013 au 13 août 2014, date à laquelle le Tribunal a ordonné sa reprise, à la demande de la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA.

**e.** Le Tribunal a tenu une audience de débats d'instruction, de débats principaux et de premières plaidoiries le 13 octobre 2014 lors de laquelle A\_\_\_\_\_ n'était ni présente, ni représentée.

**f.** Sur demande de A\_\_\_\_\_ qui avait changé de conseil, le Tribunal a tenu une nouvelle audience de débats d'instruction le 2 décembre 2014. A\_\_\_\_\_ a, à cette occasion, persisté dans ses conclusions et demandé que l'établissement d'une expertise soit réservé, précisant qu'elle se déterminerait sur cette question à l'issue de l'audition des témoins.

**g.** Le Tribunal a entendu les parties ainsi que les témoins D\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ lors des audiences des 10 juin 2015, 28 septembre 2015 et 18 janvier 2017. Les déclarations des précités ont été reprises ci-avant, dans la mesure utile.

**h.** Par écriture du 30 octobre 2015, A\_\_\_\_\_ a adressé au Tribunal ses questions sur expertise. Celles-ci portaient notamment sur la présence de contrepenches dans les canalisations posées dans le radier des villas, l'absence de pente pour l'évacuation de l'eau au niveau de la toiture, des balcons et des terrasses, la présence de contre-pentes sur les terrasses amenant l'eau de pluie contre les façades en lieu et place d'un écoulement vers le terrain et les défauts du système de drainage.

**i.** Par ordonnance du 18 décembre 2015, le Tribunal a confié à M\_\_\_\_\_, architecte, l'établissement d'une expertise visant à lister les défauts existants, à identifier leur cause (défaut de conception, d'exécution ou de suivi de chantier) et à répondre aux questions de A\_\_\_\_\_.

**j.** Par ordonnance OTPI/93/2016 du 23 février 2016, le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ de sa requête en fourniture de sûretés en garantie des dépens visant à garantir le paiement des frais d'expertise par B\_\_\_\_\_ SA et a arrêté les frais de sa décision à 1'000 fr., mis à la charge de A\_\_\_\_\_ et compensés avec l'avance fournie par cette dernière.

**k.** M\_\_\_\_\_ a rendu son rapport d'expertise le 15 août 2016.

**k.a** Aux termes de ce rapport, il a notamment constaté que l'étanchéité de la toiture avait été mal réalisée. Il était nécessaire de la contrôler et, cas échéant, de la refaire, étant précisé que les ferblanteries devaient dans l'idéal être remplacées. Le coût de cette intervention était évalué à 50'000 fr. HT. Il n'avait en revanche pas été en mesure de constater une absence de pente pour l'évacuation de l'eau. Il a toutefois précisé que la réalisation d'une pente au niveau de la toiture n'incombait généralement pas au maçon et qu'aucun document n'indiquait qu'un tel travail aurait été commandé à B\_\_\_\_\_ SA.

**k.b** S'agissant des balcons, l'expert a constaté que les écoulements ne respectaient pas les normes SIA, de sorte que l'eau franchissait les seuils et venait humidifier les parties intérieures de la construction. Il s'agissait d'un défaut d'exécution et de suivi du chantier. Les travaux de reprise étaient évalués à 15'000 fr. HT.

La pente minimale de 1,5% sur les balcons n'avait par ailleurs pas été respectée. La réalisation de cette pente n'incombait toutefois pas à l'entreprise de maçonnerie, de sorte qu'aucune malfaçon ne pouvait être reprochée à B\_\_\_\_\_ SA.

**k.c** L'expert a relevé un défaut dans la réalisation des façades, ces dernières présentant une différence de 4 à 5 centimètres entre le bas et le haut. Ce défaut dépassait clairement les tolérances de la norme SIA. Le support avait cependant été réceptionné par l'entreprise chargée des travaux d'isolation de sorte que cette dernière devait être tenue pour responsable, à moins de produire une décharge

écrite. En l'absence de surfaces et de lieux délimités, le coût de remise en état de la totalité des façades devait être évalué à 73'800 fr. HT, auxquels s'ajoutait le coût de réfection de l'isolation.

**k.d** L'expert a par ailleurs constaté des traces d'humidité en bas des murs du sous-sol dans le garage. Celles-ci découlaient d'un défaut du joint de reprise du bétonnage. Il s'agissait d'un défaut d'exécution et de manque de surveillance du chantier par l'ingénieur civil. Il était dès lors nécessaire de procéder à des injections dans les murs concernés, pour un coût de l'ordre de 8'000 fr. HT.

**k.e** S'agissant des canalisations posées par B\_\_\_\_\_ SA, l'expert n'avait pas pu constater de défauts pouvant, avec une certitude absolue, provenir de celles-ci. Il ne pouvait toutefois exclure que de l'eau s'infiltrait dans le bâtiment par le sous-sol. Cet éventuel défaut était cependant occulté par les venues d'eau du plafond des sous-sols et l'humidité de l'air ambiant. Il convenait dès lors de refaire, dans un premier temps, l'étanchéité du sous-sol dans sa partie supérieure, ensuite de quoi il serait possible de constater d'éventuelles venues d'eau en provenance des canalisations.

L'expert a précisé qu'en l'état, il ne pouvait pas souscrire à l'avis de I\_\_\_\_\_ SA selon lequel les canalisations comportaient des contre-pentes. Le rapport de N\_\_\_\_\_ SA, sur lequel s'était fondé I\_\_\_\_\_ SA, mentionnait en effet la présence d'eau stagnante en raison de dépôts qui retenant l'eau mais pas de contre-pentes. Les investigations nécessaires pour démontrer l'existence de contre-pentes n'avaient en outre pas été effectuées.

Questionné à ce sujet par le Tribunal, l'expert a précisé ne pas avoir exclu l'existence de contre-pentes. Pour pouvoir constater celles-ci, il fallait cependant nettoyer la canalisation et y faire passer une caméra. Si de l'eau stagnait toujours à un endroit, cela pouvait signifier que la canalisation présentait un défaut de ce type. L'expert a indiqué être en mesure de procéder à une telle vérification et de compléter son rapport si le Tribunal le requérait.

**k.f** L'expert a précisé que les montants mentionnés pour la remise en état ne comprenaient pas les honoraires de la direction des travaux (15%), la TVA (8%) ni les indemnités pour les éventuels occupants des lieux. A cet égard, il a estimé la durée des travaux de réparation entre quatre et cinq mois pour les deux villas, avec un accès aux terrasses impossible pendant deux mois.

**k.g** S'agissant de l'agrandissement du sous-sol, l'expert a indiqué que le montant de l'offre aurait pu être ramené à 120'166 fr. 10 car la réalisation des ouvertures pour les portes aurait pu être prévue en planification. Il a cependant précisé que l'enquête n'avait pas pu déterminer si les ouvertures auraient pu être prévues antérieurement à l'exécution.

---

**k.h** L'expert a estimé que les défauts affectant la rampe d'accès au garage ne pouvaient pas être imputés à B\_\_\_\_\_ SA dès lors qu'il s'agissait d'un défaut de conception et non d'exécution. Il convenait toutefois d'examiner si B\_\_\_\_\_ SA avait les connaissances nécessaires pour identifier ce défaut, par exemple parce qu'elle employait un ingénieur civil expérimenté. Dans cette hypothèse, elle aurait en effet été tenue d'en informer la direction des travaux du défaut en question.

**k.i** L'expert a encore indiqué que la pose des serpentins de chauffage ne faisait pas partie du mandat de B\_\_\_\_\_ SA. Le travail effectué par J\_\_\_\_\_ SA, ayant consisté à pratiquer une tranchée dans la dalle au marteau-piqueur pour le passage des serpentins de chauffage (cf. ci-dessus let. C.dd), ne correspondait dès lors pas à un oubli de B\_\_\_\_\_ SA.

**k.j** L'expert a finalement confirmé que certaines factures étaient liées aux défauts, notamment celle de I\_\_\_\_\_ SA afin de nettoyer et rechercher des défauts dans les canalisations et celles de O\_\_\_\_\_ SA du 6 juillet 2012 afin de mettre en évidence des malfaçons d'exécution. La facture de P\_\_\_\_\_ du 3 novembre 2010 ne concernait en revanche pas dans son intégralité la réfection de faux aplomb en façade.

**l.** Lors de son audition le 9 novembre 2016, M\_\_\_\_\_ a confirmé le contenu de son expertise. A son sens, les travaux exécutés par B\_\_\_\_\_ SA n'étaient pas exempts de défauts mais les problèmes d'étanchéité et de drainage au sous-sol ne lui étaient pas imputables. S'agissant des façades, il a indiqué ne pas être certain que l'entreprise chargée de la pose de l'isolation extérieure ait correctement exécuté son travail.

A l'issue de cette audition, le Tribunal a imparti un délai à A\_\_\_\_\_ pour déposer ses questions complémentaires.

**m.** Par écriture du 15 décembre 2016, A\_\_\_\_\_ a allégué des faits nouveaux et demandé à l'expert de procéder notamment aux examens nécessaires pour constater la présence de contrepenches dans les canalisations.

**n.** Par ordonnance du 30 mai 2017, le Tribunal a écarté les nouveaux allégués de A\_\_\_\_\_, les considérant comme tardifs, et a rejeté la demande d'expertise complémentaire formulée par cette dernière.

**o.** Par courrier déposé au greffe le 19 octobre 2017, A\_\_\_\_\_ a chiffré ses conclusions reconventionnelles et requis la condamnation de B\_\_\_\_\_ SA à lui verser la somme de 1'102'790 fr. avec intérêts à 5% à compter du 4 mars 2010.

**p.** Au terme de ses plaidoiries finales du 26 janvier 2018, B\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions, réduisant toutefois la conclusion portant sur le paiement de

144'731 fr. 05 à 144'107 fr. 20 en raison d'une erreur de calcul dans sa facture finale.

Elle a notamment fait valoir que A\_\_\_\_\_ avait payé la quasi-totalité des factures qu'elle lui avait adressées, y compris celles portant sur les travaux supplémentaires, et ce sans émettre de réserves sur le caractère supplémentaire de ces travaux.

S'agissant de l'agrandissement du sous-sol, elle a relevé que la planification préalable d'ouvertures pour les portes évoquée dans l'expertise ne lui incombait pas. Le montant qu'elle avait facturé pour ces travaux ne pouvait dès lors être réduit pour ce motif.

Elle a pour le surplus contesté être responsable des défauts allégués par A\_\_\_\_\_, précisant que les travaux de gros œuvre avaient en tout état été réceptionnés le 1<sup>er</sup> décembre 2009 et que le premier avis des défauts n'était intervenu que le 1<sup>er</sup> juin 2010.

S'agissant de la mauvaise conception de la rampe d'accès au parking, elle a affirmé qu'elle n'employait aucun ingénieur et ne pouvait dès lors pas vérifier la conformité des plans de l'architecte avec les normes applicables en la matière.

**q.** Dans ses plaidoiries finales du même jour, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions. Sur demande reconventionnelle, elle a requis la condamnation de la précitée à lui verser un montant de 1'188'890 fr. 55 avec intérêts à 5% dès le 4 mars 2010, et subsidiairement, un montant de 1'102'790 fr.

Elle a notamment fait valoir que B\_\_\_\_\_ SA disposait des connaissances utiles pour constater que la rampe d'accès au garage n'était pas conforme aux normes, ce dont elle aurait dû informer l'architecte avant d'exécuter les travaux. Le solde dû pour la réparation de ce défaut s'élevait à 35'922 fr. 50, le reste ayant été versé par l'assurance responsabilité civile de D\_\_\_\_\_.

**r.** A réception des plaidoiries finales, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**E.** Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu qu'A\_\_\_\_\_ avait résilié le contrat d'entreprise de manière unilatérale, de sorte qu'B\_\_\_\_\_ SA pouvait, conformément à l'art. 377 CO, prétendre au paiement de ses factures pour le travail effectué. Interprétant le contrat selon le principe de la confiance, le Tribunal a estimé que les parties étaient convenues d'un prix forfaitaire de 1'050'000 fr. pour les travaux prévus dans l'offre initiale, montant au paiement duquel B\_\_\_\_\_ SA pouvait prétendre et qui n'avait pas été intégralement acquitté par A\_\_\_\_\_. L'architecte d'A\_\_\_\_\_ avait en outre accepté cinq devis pour l'exécution de travaux complémentaires, d'un montant total de 21'091 fr. 40. Dès

lors qu'il représentait valablement sa mandante, B\_\_\_\_\_ SA avait droit au paiement de ces travaux.

A\_\_\_\_\_ était également tenue de s'acquitter du solde du coût des travaux d'agrandissement du sous-sol. Il avait en effet été convenu que ces travaux seraient facturés sur la base des mètres effectifs et le calcul effectué par B\_\_\_\_\_ SA ne prêtait pas le flanc à la critique. Les autres objections de A\_\_\_\_\_ en relation avec le prix de ces travaux étaient par ailleurs dénuées de pertinence.

B\_\_\_\_\_ SA pouvait ainsi prétendre au versement de 104'306 fr. 80 à titre de solde du prix des travaux (1'050'000 fr. pour l'offre de base, 21'091 fr. 40 pour les travaux supplémentaires et 160'852 fr. 30 pour l'agrandissement du sous-sol, sous déduction de 974'859 fr. 45 payés pour l'offre de base et de 152'777 fr. 45 payés pour l'agrandissement du sous-sol). Aucun loyer n'était en revanche dû pour le matériel resté sur le chantier après la résiliation du contrat.

S'agissant des prétentions reconventionnelles de A\_\_\_\_\_ encore litigieuses au stade de l'appel, le Tribunal a considéré que les conditions d'exercice des droits découlant de la garantie pour les défauts n'étaient pas réalisées. B\_\_\_\_\_ SA n'était en effet pas responsable de la mauvaise conception de la rampe du parking. Celle-ci ne pouvait lui être imputée qu'à condition qu'un ingénieur civil ait travaillé en son sein au moment des travaux, ce que A\_\_\_\_\_ n'avait pas démontré. Il ne pouvait pas non plus être fait grief à B\_\_\_\_\_ SA d'avoir bétonné le sol devant la piscine en omettant de laisser des espaces pour les serpentins de chauffage, la pose de ces derniers ne faisant pas partie de son mandat. La présence d'un défaut dans les canalisations, tel qu'une contre-pente, n'avait pas été établie avec une certitude absolue, les infiltrations d'eau au sous-sol semblant plutôt provenir des terrasses recouvrant celui-ci. Bien que n'ayant pas été construites d'aplomb, les façades avaient été réceptionnées par l'entreprise ayant effectué les travaux d'isolation, ce qui avait déchargé B\_\_\_\_\_ SA de sa responsabilité. Seul un montant de 1'500 fr., correspondant au travail supplémentaire et à la colle que B\_\_\_\_\_ SA avait admis devoir être fournis pour remédier à ce défaut, pouvait dès lors être mis à sa charge. Le manque d'étanchéité de la toiture ne pouvait pas davantage être imputé à B\_\_\_\_\_ SA, cette dernière n'étant pas responsable de ce travail. Les écoulements des balcons ne respectaient certes pas la norme SIA. Ce défaut n'avait toutefois jamais été annoncé à B\_\_\_\_\_ SA. S'agissant enfin des traces d'humidité en bas des murs du sous-sol dans le garage, A\_\_\_\_\_ ne démontrait pas que l'avis de défaut du 16 septembre 2010 avait été envoyé en temps utile.

Le Tribunal a en outre relevé que A\_\_\_\_\_ n'avait imparti aucun délai à B\_\_\_\_\_ SA en menaçant cette dernière de recourir à une entreprise tierce pour remédier aux défauts susmentionnés. Elle ne pouvait dès lors réclamer le paiement des

---

factures des entreprises qu'elle avait fait intervenir sur le chantier à sa seule initiative.

Les conditions d'exercice des droits découlant de la garantie des défauts n'étant pas réalisées et les baux produits n'étant pas suffisants pour démontrer le dommage qu'elle alléguait, A\_\_\_\_\_ ne pouvait pas non plus prétendre au remboursement de sa perte locative.

Le Tribunal l'a par conséquent déboutée de l'intégralité de ses conclusions, sous réserve du montant de 1'500 fr. dont B\_\_\_\_\_ SA avait admis le versement en lien avec la reprise du défaut d'aplomb des façades.

A\_\_\_\_\_ devait par conséquent être condamnée à verser 102'806 fr. 80 (104'306 fr. 80 – 1'500 fr.) à B\_\_\_\_\_ SA avec intérêts à 5% dès le 16 septembre 2010, la mainlevée de l'opposition devant être prononcée à due concurrence.

### **EN DROIT**

1. Interjeté contre une décision finale (308 al. 1 let. a CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 142 al. 1, 145 al. 1 let. c et 311 CPC), l'appel est recevable.

Sont également recevables la réponse et la duplique de l'intimée ainsi que la réplique de l'appelante, déposées dans les délais légaux, respectivement impartis à cet effet (art. 312 al. 2, 316 al. 1 CPC).

2. La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante – et, partant, recevable –, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).
3. L'appelante a déposé en date du 3 août 2018 une écriture intitulée "Faits nouveaux" dans laquelle elle reprend des extraits du rapport d'expertise établi par C\_\_\_\_\_ le 20 juillet 2018 dans le cadre de la procédure C/2\_\_\_\_\_/2017 qui l'oppose actuellement à son architecte devant le Tribunal de première instance. Cette expertise, dont un tirage est produit, confirmerait que le travail effectué par l'intimée est entaché de multiples défauts.

---

**3.1** La Cour examine d'office la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux ainsi que des conclusions nouvelles en appel (REETZ/HILBER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO)*, 3<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 26 ad art. 317 CPC).

A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Selon la pratique il faut distinguer les vrais nova des pseudo nova. Les vrais nova sont des faits et moyens de preuve qui ne sont survenus qu'après la fin des débats principaux de première instance. En appel, ils sont en principe toujours admissibles, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Les pseudo nova sont des faits et moyens de preuve qui étaient déjà survenus lorsque les débats principaux de première instance ont été clôturés. Leur admissibilité est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 4.2.1; 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1). S'il introduit des pseudo nova, l'appelant doit notamment exposer en détails les motifs pour lesquels il n'a pas pu présenter le fait ou le moyen de preuve en première instance déjà (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_788/2017 du 2 juillet 2018 consid. 4.2.1 destiné à publication; 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017). Le seul fait qu'une pièce ait été émise postérieurement à l'audience de première instance ne suffit pas à démontrer que le le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

**3.2** En l'espèce, l'expertise dont se prévaut l'appelante a été établie le 20 juillet 2018 de sorte qu'elle n'était pas encore disponible lorsque le Tribunal a gardé la cause à juger. Cette seule circonstance ne suffit toutefois pas à rendre cette pièce et les allégués qui s'y rapportent recevables. Conformément à la jurisprudence, il incombait à l'appelante d'exposer les raisons pour lesquelles elle ne pouvait pas produire ces éléments en première instance, en sollicitant par exemple un apport de la procédure C/2\_\_\_\_\_/2017 – étant relevé que l'ordonnance qui a donné lieu à l'expertise litigieuse a été rendue le 9 octobre 2017 soit avant la clôture des débats principaux de la présente procédure. L'appelante ne donne cependant aucune indication en ce sens dans son écriture du 3 août 2018. Les faits et la pièce dont elle souhaite se prévaloir ne satisfont dès lors pas les conditions de recevabilité posées par l'art. 317 al. 1 CPC.

A supposer que les faits et la pièce susmentionnés soient recevables, l'issue du litige n'en serait en outre pas modifiée. L'expertise produite par l'appelante n'ayant pas été recueillie dans le cadre de la présente procédure, elle a le statut d'une expertise privée. Partant, elle doit être assimilée à de simples allégués de partie et ne constitue pas un moyen de preuve (ATF 141 III 433 consid. 2.6). Comme il sera exposé ci-après, les défauts que l'appelante entend imputer à l'intimée sur la base de cette expertise n'ont par ailleurs pas été signalés en temps utile à la précitée, de sorte que l'appelante est en toute hypothèse déchuée des droits de garantie y relatifs (cf. ci-dessous consid. 8.2).

4. L'appelante reproche au Tribunal de l'avoir considérée comme redevable d'un montant de 21'091 fr. 40 en relation avec les travaux supplémentaires effectués par l'intimée. Alors que les parties avaient convenu d'un forfait censé comprendre l'intégralité des travaux, l'intimée n'avait pas démontré en quoi lesdits travaux supplémentaires avaient précisément consisté, ni qu'elle les avait effectués. A considérer que l'existence de ces travaux aurait été valablement prouvée, l'architecte de l'appelante n'était quoi qu'il en soit pas habilité à représenter sa mandante pour accepter les devis y relatifs.

L'intimée conteste ce raisonnement. Elle fait valoir que l'appelante n'a, durant les travaux, émis aucune critique à l'encontre des factures qui lui étaient adressées, s'acquittant au contraire de ces dernières sans réserve. Ce ne serait que pour les besoins de la cause qu'elle aurait contesté celles-ci, de manière contraire à la bonne foi.

**4.1** A teneur de 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). A 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). En ce sens, on admet que le prix forfaitaire constitue une limite à la fois maximale et minimale pour la rémunération de l'entrepreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 3.1 et les références citées).

Le caractère ferme du prix forfaitaire n'est cependant pas absolu. L'art. 373 al. 2 CO prévoit notamment une exception en cas de modification de commande par rapport à l'objet du contrat initialement convenu; le prix ferme arrêté par les parties n'est, en effet, déterminant que pour l'ouvrage alors projeté, sans modifications qualitatives ou quantitatives (ATF 116 II 315 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4D\_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2; 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 4.1).

**4.1.1** La modification de commande susmentionnée transforme l'obligation d'exécuter qui a été convenue, en ce sens que l'entrepreneur doit par exemple

effectuer des travaux supplémentaires, des travaux en partie différents, ne doit pas exécuter certains travaux ou les exécuter d'une manière autre que prévue. La modification de commande doit être distinguée de la simple concrétisation de la prestation d'entrepreneur définie contractuellement, par laquelle la prestation due par l'entrepreneur n'est pas modifiée mais uniquement précisée (GAUCH, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît CARRON, 1999, n. 768 (cité ci-après "GAUCH 1999"); CARRON, Le mandataire face à l'entreprise générale ou totale, in Journées suisses du droit de la construction 2007, p. 165 ss).

Les modifications de commande donnent droit à une augmentation du prix en cas de prestations supplémentaires de l'entrepreneur. Sauf convention spéciale, cette rémunération se calcule sur la base de l'art. 374 CO, c'est-à-dire d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur. Il n'est pas nécessaire que le maître ait commandé les travaux supplémentaires pour qu'ils soient mis à sa charge; il suffit qu'il les ait acceptés (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2 et les références citées).

**4.1.2** Dès lors qu'il peut être difficile de déterminer si une prestation arguée de supplémentaire fait encore partie des prestations convenues à l'origine, il est recommandé de convenir d'un prix forfaitaire sur la base de documents clairs et complets. Comme c'est l'entrepreneur qui entend déduire un droit à une rémunération supplémentaire, c'est lui qui supporte le fardeau de la preuve de la modification de commande et des frais supplémentaires en résultant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_433/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.1.3; 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 3.1 et 4.1 et les références citées). En cas de litige, c'est à l'entrepreneur de prouver quelles sont les prestations comprises dans le forfait et celles qui constituent une modification du contrat donnant droit à une rémunération supplémentaire (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 3998 et les références citées; GAUCH, Der Werkvertrag, 5<sup>ème</sup> éd. 2011, n. 786 et les références citées).

**4.2** En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'appelante avait résilié le contrat de manière unilatérale en application de l'art. 377 CO et que l'intimée pouvait prétendre au paiement de ses factures pour l'ensemble du travail effectué. Ce point n'est, à raison, pas contesté par les parties.

Est en revanche litigieuse la question de savoir si l'intimée a démontré avoir effectué les travaux supplémentaires pour lesquels elle prétend à être rémunérée et si elle a établi que ces travaux n'étaient pas compris dans le forfait initialement convenu.

*In casu*, l'intimée n'a pas expliqué en détails les raisons pour lesquelles les travaux supplémentaires pour lesquels elle prétend être rémunérée n'étaient pas compris dans son offre de base. Elle a cependant produit les devis portant sur les travaux

en question munis de la signature de l'architecte de l'appelante. Or, cette validation de l'architecte suffit en soi à démontrer que ces travaux n'étaient pas compris dans le forfait initial. Confrontée à ces éléments, l'appelante n'a d'ailleurs pas fait valoir que son architecte se serait trompé en acceptant ces devis ou qu'il aurait dû refuser de les signer au motif que les travaux sur lesquels ils portaient auraient été inclus dans le forfait initial.

L'architecte de l'appelante ayant également validé les factures afférentes à ces travaux et l'appelante s'étant acquittée de ces dernières sans émettre de réserves, son argument selon lequel l'intimée n'aurait pas démontré que les travaux en question avaient été effectués n'emporte pas davantage la conviction.

Il s'ensuit que l'intimée peut en principe prétendre au paiement des montants facturés en lien avec les travaux litigieux.

5. La réalisation de travaux supplémentaires ne peut toutefois donner lieu au versement d'un supplément que si le maître d'ouvrage a accepté ces travaux, soit directement, soit en étant valablement représenté.

En l'occurrence, il n'a pas été allégué que l'appelante aurait personnellement approuvé les travaux supplémentaires litigieux. Il convient donc de déterminer si l'architecte de l'appelante a valablement représenté cette dernière lorsqu'il a accepté les devis y relatifs.

**5.1** Aux termes de l'art. 32 al. 1 CO, les droits et obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté.

Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant a manifesté, expressément ou tacitement (cf. art. 32 al. 2 CO), sa volonté d'agir au nom d'autrui et s'il dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté (ATF 126 III 59 consid. 1b).

La première condition de la représentation au sens de cette disposition est ainsi l'existence d'une manifestation de volonté d'agir au nom d'autrui.

**5.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que l'architecte de l'appelante a manifesté sa volonté d'agir au nom de sa cliente lors de l'acceptation des travaux litigieux, de sorte que la première condition de l'art. 32 al. 1 CO est réalisée.

Reste à déterminer si l'architecte de l'appelante avait reçu de cette dernière les pouvoirs nécessaires pour la représenter et l'engager vis-à-vis de l'intimée.

**5.3** Lorsqu'un représentant agit au nom d'autrui, les droits et obligations dérivant de l'acte accompli passent directement au représenté si le représentant disposait

des pouvoirs suffisants à cet effet en vertu du droit public, de la loi ou de la volonté du représenté (art. 33 al. 2 CO) ou, à défaut de pouvoir, si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO), ou encore si le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été communiqués, même tacitement (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO; ATF 131 III 511 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.2).

**5.3.1** Les prestations relatives à la direction des travaux de construction sont soumises aux règles du mandat selon l'art. 394 CO (ATF 134 III 361 consid. 5.1).

Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a retenu une présomption de pouvoir de l'architecte de représenter le maître dès lors que le mandat qui lie ces derniers implique, pour l'architecte, le pouvoir de faire les actes juridiques nécessités par son exécution (art. 396 al. 1 et 2 CO). Il appartient dès lors à la partie qui invoque une restriction des pouvoirs de l'architecte de la prouver (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_376/2011 du 14 mars 2012 consid. 4.2.3, in DC 2012 p. 243).

**5.3.2** Le tiers de bonne foi peut en outre se fier aux pouvoirs qui lui ont été communiqués par le représentant, même tacitement. Leur étendue est alors déterminée par les termes de la communication qui lui a été faite (art. 33 al. 3 CO). Le tiers est protégé, en ce sens que le représenté se trouve engagé envers lui, bien que les pouvoirs ne couvraient pas l'acte accompli (cf. ATF 120 II 197 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.3). Cette protection est cependant subordonnée à deux conditions, à savoir une communication des pouvoirs par le représenté au tiers et la bonne foi de ce dernier (ATF 131 III 511 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.3).

La portée de la communication doit être examinée avant tout selon le principe de la confiance. Aussi celui qui laisse créer l'apparence d'un pouvoir de représentation se trouve-t-il lié par les actes accomplis en son nom. Toutefois, même si le tiers croit à l'existence des pouvoirs du représentant, le représenté n'est pas lié pour autant. Il faut de surcroît que des circonstances objectives, telles que l'attitude passive du représenté, puissent être comprises par le tiers comme la communication de pouvoirs de représentation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.3 et les références citées).

La bonne foi du tiers est en revanche présumée, conformément à l'art. 3 al. 1 CC, ce qui signifie que ce n'est pas la bonne, mais la mauvaise foi qui doit être prouvée (ATF 131 III 511 consid. 3.2.2). L'on ne peut toutefois retenir la bonne foi du tiers, lorsque le représentant abuse véritablement de son pouvoir de représentation, en concluant par exemple l'affaire uniquement dans son propre intérêt et au détriment du représenté et qu'il existe des indices objectifs d'abus qui

---

laisseraient entrevoir que le représentant agisse à l'encontre des intérêts du représenté (ATF 119 II 23 consid. 3a et 3c/aa).

S'agissant précisément de contrats d'architecte, le Tribunal fédéral a admis, dans le cadre d'un litige portant sur une facture d'architecte de 85'444 fr. 35, qu'un chef de chantier, n'ayant pas le pouvoir de représenter le maître, avait néanmoins communiqué des pouvoirs apparents à un tiers de bonne foi, dès lors qu'il avait délivré des directives aux employés de celui-ci dont il était l'interlocuteur privilégié sur le chantier (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.2 et 3.4.2.3). Il en a jugé de même s'agissant d'un maître qui suivait de très près la construction de son chalet et ne s'était jamais élevé contre l'attribution par son architecte de certains travaux à un tiers (arrêt du Tribunal fédéral 4C.87/2003 du 25 août 2003 consid. 5.2).

**5.4** En l'espèce, l'appelante était liée avec son architecte par un contrat d'architecte SIA 102 "standard". Elle a admis que le précité avait le pouvoir de la représenter dans le cadre du suivi du chantier mais a précisé qu'il avait été convenu qu'en cas de travaux dépassant le forfait, le devis de l'entreprise devait être signé par ses soins. Ce point était selon elle stipulé dans le contrat et dans les procès-verbaux de chantier. Or, ces derniers prévoient bien que les travaux supplémentaires devaient être approuvés par la direction des travaux ainsi que par le maître de l'ouvrage. L'appelante n'a en revanche pas produit le contrat conclu avec son architecte afin d'étayer son affirmation. Il ne peut dès lors être déterminé avec certitude si l'appelante avait réellement restreint le pouvoir de son architecte à commander en son nom des travaux supplémentaires et, cas échéant, si cette restriction s'appliquait pour tous types de travaux ou seulement au-delà d'un certain montant.

La question de savoir si l'appelante doit supporter les conséquences de l'échec de la preuve d'une limitation des pouvoirs de son architecte, de même que celle de savoir si elle a ratifié les travaux litigieux en s'acquittant de la facture y afférente, peut toutefois rester indécise. L'intimée pouvait en effet se fier de bonne foi à l'existence d'un pouvoir de représentation de l'architecte (cf. ci-après consid. 5.5).

**5.5** *In casu*, l'architecte de l'appelante a lui-même conclu le contrat d'entreprise avec l'intimée par échange de courriels. Il a certes indiqué qu'il allait préparer un contrat écrit, ce qu'il n'a toutefois jamais fait. Par la suite, il s'est chargé personnellement du suivi du chantier en assistant aux réunions hebdomadaires, lors desquelles certains travaux supplémentaires ont été validés. Il n'a pas été allégué que l'appelante aurait également assisté à ces réunions ou qu'elle se serait opposée aux commandes passées par son architecte. L'architecte de l'appelante a également passé commande des travaux d'agrandissement du sous-sol sans la signature de sa cliente, étant précisé que cette dernière ne démontre pas qu'elle avait alors expressément informé l'intimée de son accord pour que le précité organise cet agrandissement. En laissant son architecte procéder de la sorte,

l'appelante a manifesté vis-à-vis de l'intimée que celui-ci pouvait valablement l'engager par sa signature.

Aucun élément ne fait en outre apparaître que l'architecte de l'appelante aurait agi à l'encontre des intérêts de cette dernière et abusé de son pouvoir d'appréciation, et que l'intimée aurait dû se rendre compte d'un tel abus en prêtant l'attention commandée par les circonstances. Rien de tel n'a du reste été allégué par l'appelante.

Il s'ensuit que l'intimée pouvait inférer de bonne foi des circonstances que l'architecte de l'appelante avait le pouvoir de représenter cette dernière et de l'engager par sa signature.

Le Tribunal a dès lors considéré à juste titre que l'architecte de l'appelante avait valablement engagé cette dernière en commandant les travaux litigieux et qu'elle était dès lors tenue de supporter le montant de 21'091 fr. 40 facturé par l'intimée à ce titre.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

6. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que les travaux d'agrandissement du sous-sol pouvaient être facturés pour un montant total de 160'852 fr. 30. Il avait en effet été convenu que le prix de ces travaux serait calculé en fonction des mètres effectifs. Or, l'intimée n'avait pas établi que la facturation d'un montant de 17'500 fr. pour la réalisation d'ouvertures pour les portes dans le cadre de cet agrandissement aurait été justifiée. La facture finale devait dès lors être fixée au montant retenu par l'expert, soit 122'892 fr. TTC.

L'appelante fait également valoir son droit à la réduction du prix de l'ouvrage (art. 375 al. 2 CO) au motif que le devis établi par l'intimée pour les travaux susmentionnés aurait été dépassé de manière excessive.

**6.1** Lorsque l'entrepreneur s'engage à exécuter l'ouvrage pour des prix unitaires qui sont fixés exactement à l'avance, sa rémunération se calcule en multipliant la quantité d'unités fournies par le prix unitaire correspondant. Les quantités déterminantes peuvent, selon le contrat, être fixées à partir d'un mètre effectif. Le fardeau de la preuve des quantités d'unités de mesures fournies pour un prix unitaire donné incombe à l'entrepreneur (GAUCH 1999, n. 915 et 917).

**6.1.1** Si l'entrepreneur fournit plus d'unités qu'il n'en faut pour une exécution diligente de l'ouvrage, il n'a droit à aucune rémunération pour ce qui a été fourni en trop. Seul doit en effet être rémunérée la quantité qui, en agissant avec le soin voulu, aurait suffi pour exécuter l'ouvrage conformément au contrat. En d'autres termes, la détermination de la rémunération due se fonde toujours sur la quantité qui suffit à une exécution diligente. Le fardeau de la preuve incombe à

---

l'entrepreneur (GAUCH 1999, n. 928; CHAIX, in Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd. 2012, n. 12 ad art. 373 CO).

Il en va de même lorsque la rémunération de l'entrepreneur est calculée d'après les dépenses conformément à l'art. 374 CO. L'entrepreneur a alors le devoir de fabriquer l'ouvrage moyennant des dépenses adéquates (GAUCH 1999, n. 839). Il n'a droit à aucune rémunération pour les dépenses excédant ce qui aurait été nécessaire et suffisant pour une exécution de l'ouvrage diligente, efficace et conforme au contrat (GAUCH 1999, n. 964). Dans la mesure où cela est contesté, il incombe à l'entrepreneur d'établir que ses dépenses auraient été nécessaires même en cas de comportement diligent (GAUCH 1999, n. 1021; CHAIX, op. cit., n. 15 ad art. 374 CO).

**6.1.2** L'art. 375 CO prévoit que lorsque le devis approximatif arrêté avec l'entrepreneur se trouve sans le fait du maître dépassé dans une mesure excessive, le maître a le droit, soit pendant, soit après l'exécution, de se départir du contrat (al. 1). Si la construction est élevée sur son fonds, il peut demander une réduction convenable du prix des travaux (al. 2).

La doctrine considère que les droits formateurs résultant de l'art. 375 CO doivent, par une application analogique de l'art. 31 CO, être exercés dans un délai d'une année à compter du jour où le maître a eu pleinement connaissance du dépassement excessif du devis, sous peine de péremption (GAUCH 1999, n. 1005; CHAIX, op. cit., n. 38 ad art. 375 CO). La preuve du respect de ce délai incombe au maître (CHAIX, op. cit., n. 49 ad art. 31 CO et les références citées).

**6.2.1** En l'espèce, il n'est plus contesté au stade de l'appel que les travaux d'agrandissement du sous-sol devaient être facturés sur la base des mètres effectifs, au prix de la soumission de base. Bien que le jugement entrepris ne le précise pas, la rémunération convenue avait donc un caractère forfaitaire s'agissant du prix des unités à fournir par l'intimée. En application de la doctrine susmentionnée, il incombait par conséquent à l'intimée, en cas de contestation de l'appelante, de démontrer que les quantités employées correspondaient à une exécution diligente du contrat. Par analogie avec les principes applicables en cas de rémunération calculée d'après les dépenses de l'entrepreneur, il lui incombait également d'établir que les postes facturés correspondaient à une exécution diligente du contrat.

L'appelante a à cet égard allégué que les travaux d'extension du sous-sol auraient dû coûter au plus 70'000 fr. L'expert a retenu sur ce point que les prix unitaires pratiqués par l'intimée pour ces travaux étaient adaptés et que le pointage des mètres ne faisait pas apparaître de quantités excessives. Il a en revanche considéré que le montant de 17'500 fr. facturé pour la réalisation d'ouvertures pour les portes dans les murs aurait pu être réduit à 5'500 fr. si ces ouvertures avaient pu être

prévues avant l'exécution. Ce montant correspondait aux réservations que l'entreprise aurait dû faire pour les portes en question.

L'expert n'a, ce faisant, constaté aucun manque de diligence de la part de l'intimée mais a relevé qu'une meilleure planification du chantier aurait impliqué de réserver des ouvertures pour les portes dans les murs, ce qui aurait évité de procéder à des sciages dans le béton en cas d'agrandissement du sous-sol. Or, comme l'a relevé à juste titre l'intimée dans ses plaidoiries écrites, sans être contredite sur ce point par l'appelante, cette tâche incombait à la direction des travaux.

L'intimée ne peut par conséquent se voir imputer aucun manque de soin dans le cadre de l'exécution des travaux d'agrandissement du sous-sol.

**6.2.2** L'appelante ne saurait davantage prétendre à une réduction du prix des travaux d'extension du sous-sol en raison d'un dépassement excessif du devis établi par l'intimée. Indépendamment de la réalisation de ses conditions de fond, le droit formateur prévu par l'art. 375 al. 2 CO doit être exercé dans un délai d'une année à compter de la découverte du dépassement. Or, l'intimée a adressé sa facture finale à l'appelante au mois de mars 2010 et cette dernière ne prétend pas qu'elle n'aurait pas eu connaissance du dépassement du devis relatif à l'extension du sous-sol à cette date. Elle n'a cependant exercé le droit formateur consacré par l'art. 375 al. 2 CO que dans le cadre du présent appel, déposé en date du 6 avril 2018. Ce faisant, elle n'a pas respecté le délai d'un an prévu pour invoquer le droit en question.

L'appelante sera par conséquent déboutée de ses griefs en lien avec le prix facturé pour les travaux d'agrandissement du sous-sol et le jugement entrepris confirmé sur ce point.

7. En conclusion, l'appelante est tenue de verser à l'intimée un montant de 1'050'000 fr. pour l'offre de base, auxquels s'ajoutent 21'091 fr. 40 pour les travaux supplémentaires (cf. ci-dessus consid. 4 et 5) et 160'852 fr. 30 pour l'agrandissement du sous-sol (cf. ci-dessus consid. 6), soit au total 1'231'943 fr. 70, sous déduction des montants déjà acquittés.

L'appelante relève à ce sujet que le Tribunal a commis une erreur dans le calcul du montant qu'elle doit à l'intimée au titre de solde du prix des travaux. Alors qu'elle avait versé au total 1'156'019 fr. 82 à l'intimée, le premier juge n'aurait retenu qu'une somme de 1'127'636 fr. 90, la condamnant ainsi à verser à l'intimée 28'382 fr. 92 de plus que ce qui était dû.

L'intimée ne conteste pas l'erreur susmentionnée. Elle admet que l'appelante lui a versé le montant qu'elle allègue, soit 1'156'019 fr. 82, et qu'un montant de 28'382 fr. 90 doit être retranché du solde qui lui est dû.

---

Au vu de ce qui précède, l'appelante doit encore verser 75'923 fr. 90 à l'intimée au titre de solde du prix des travaux (1'231'943 fr. 70 - 1'156'019 fr. 82).

Le jugement entrepris sera dès lors corrigé sur ce point.

- 8.** L'appelante conclut à la condamnation de l'intimée à lui verser la somme de 1'152'216 fr. 10 avec intérêts à 5% à compter du 4 mars 2010 à titre de prétentions reconventionnelles fondées sur la garantie pour les défauts.

**8.1** Lorsque le maître résilie le contrat avant l'achèvement de l'ouvrage en application de l'art. 377 CO, l'entrepreneur doit lui transférer l'ouvrage inachevé, lequel est assimilé à un ouvrage complet, notamment pour ce qui concerne les droits découlant de la garantie des défauts (ATF 130 III 362 consid. 4.2; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 4160; CHAIX, op. cit., n. 11 ad art. 377 CO et les références citées). Le maître doit dès lors vérifier l'ouvrage comme si ce dernier lui avait été livré.

**8.1.1** Le Code des obligations prévoit à cet égard qu'après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO).

La vérification doit avoir lieu dans un délai que l'on peut considérer comme raisonnable dans le milieu auquel appartiennent les parties pour procéder à une vérification consciencieuse, compte tenu de la nature et de l'importance de l'ouvrage (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 3810).

S'il s'agit de défauts apparents, le maître doit les signaler immédiatement après la vérification. Sont des défauts apparents ceux qui ont été ou pouvaient être décelés lors de la vérification régulière et diligente de l'ouvrage (cf. art. 370 al. 1 CO). Ces défauts sont dits apparents soit parce qu'ils sont manifestes, c'est-à-dire qu'ils apparaissent déjà clairement au moment de la réception sans qu'un véritable examen de l'ouvrage ne soit nécessaire, soit parce qu'ils peuvent être constatés par le maître qui, exécutant correctement son devoir de vérification selon l'art. 367 al. 1 CO, examine à temps et avec soin l'ouvrage livré (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 3822).

Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les signaler aussitôt qu'il en a connaissance, faute de quoi l'ouvrage est tenu pour accepté avec ces défauts (art. 370 al. 3 CO). Sont des défauts cachés au sens de cette disposition ceux qui ne pouvaient pas être constatés lors de la vérification régulière et diligente de l'ouvrage (par exemple un défaut d'isolation thermique, laquelle ne peut être contrôlée pendant la saison d'été, ou un défaut d'isolation phonique qui ne peut être constaté tant que les logements voisins sont inoccupés; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 3823).

---

L'omission de vérifier l'ouvrage et d'aviser l'entrepreneur (art. 370 al. 2 CO), respectivement d'aviser immédiatement l'entrepreneur en cas de défaut caché (art. 370 al. 3 CO), entraîne dans l'un et l'autre cas une présomption irréfragable d'acceptation de l'ouvrage avec ses défauts. L'acceptation de l'ouvrage implique que l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité (art. 370 al. 1 CO), tandis que les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont périmés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.1 et les références citées).

Outre le cas réglé à l'art. 370 al. 2 CO, l'acceptation de l'ouvrage peut intervenir de manière tacite. Elle peut découler d'actes concluants, par exemple la réception sans réserve d'un matériau que le maître utilise ensuite pour le travailler ou le modifier (CHAIX, op. cit., n. 10 ad art. 370 CO).

Malgré la péremption des droits du maître, l'entrepreneur est libre de renoncer aux avantages que lui procure la loi, que ce soit de manière expresse ou tacite. Renonce ainsi tacitement aux conséquences de la péremption l'entrepreneur qui, en connaissance du retard de l'avis, entreprend la réfection de l'ouvrage ou promet la suppression du défaut. Il s'agit alors d'un *actus contrarius* qui découle d'une interprétation des déclarations de volonté et des actes de l'entrepreneur (CHAIX, op. cit., n. 24 ad art. 370 CO).

**8.1.2** Dans son avis, le maître doit indiquer quels défauts sont découverts. Une certaine précision quant à la description du défaut est de mise; l'entrepreneur doit comprendre sur quels points son ouvrage est contesté et pouvoir saisir la nature du défaut, son emplacement sur l'ouvrage et son étendue (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.2 et les références citées).

Le maître doit donner l'avis des défauts "aussitôt" après leur découverte, soit sans délai. Il peut prendre un bref délai de réflexion, mais doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret, et notamment la nature du défaut, sont déterminantes pour apprécier s'il a agi en temps utile (ATF 131 III 145 consid. 7.2; 118 II 142 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.3 et les références citées; 4A\_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.3).

Le délai court à compter du moment où le maître se rend compte – ou devrait se rendre compte, selon les règles de la bonne foi – que le défaut constitue une inexécution du contrat, et non pas un phénomène usuel qui ne dénote pas encore une dérogation au contrat (ATF 131 III 145 consid. 7.2 in fine; cf. aussi ATF 117 II 425 consid. 2 in fine, qui évoque le cas d'une fissure croissante; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.3).

Un délai de sept jours pour annoncer un défaut d'étanchéité de tuyaux de cheminée a été tenu pour suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 4C.82/2004 du 3 mai

---

2004 consid. 2.3). Des délais de trois semaines pour annoncer la pénétration d'eau dans un bâtiment ou de cinq semaines pour annoncer des défauts apparus sur des façades en bois ont en revanche été considérés comme excessifs (CHAIX, op. cit., n. 17 ad art. 370 CO et les références citées). A également été considéré comme tardif un avis transmis quatorze jours après la découverte de l'absence d'étanchéité d'un tuyau (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_336/2007 du 31 octobre 2007 consid. 4.4 cité par TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 3825).

Selon une jurisprudence bien établie, lorsque le maître de l'ouvrage entend déduire des prétentions en garantie, il incombe à l'entrepreneur d'alléguer l'acceptation de l'ouvrage découlant de la tardiveté de l'avis de défaut. Le maître doit alors prouver qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. La charge de la preuve s'étend donc au moment où il a eu connaissance des défauts et au contenu de l'avis (ATF 118 II 142; 107 II 50; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_405/2017 du 30 novembre 2017 consid. 3.3; 4A\_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2; 4A\_202/2012 du 12 juillet 2012 consid. 3.1).

**8.1.3** Lorsque l'ouvrage livré par l'entrepreneur présente des défauts, l'art. 368 CO offre au maître trois possibilités: la résolution du contrat (al. 1), la réfection de l'ouvrage ou la réduction du prix (al. 2).

Lorsque l'entrepreneur se refuse à exécuter son obligation de réparer l'ouvrage, la jurisprudence admet une application de l'art. 366 al. 2 CO par analogie dans le cadre de l'action en suppression des défauts. Le maître est en droit de réclamer à l'entrepreneur les frais d'intervention du tiers à titre de dommages-intérêts, sans autorisation préalable du juge à cet effet (ATF 136 III 273 consid. 2.4; CHAIX, op. cit., n. 53 ad art. 368 CO).

L'une des trois conditions posées par l'art. 366 al. 2 CO consiste en la fixation d'un délai convenable avec menace d'exécution par un tiers. La simple fixation d'un délai par le maître n'est pas suffisante et il doit s'y ajouter la menace de l'exécution par un tiers : l'entrepreneur doit en effet être informé des conséquences de son éventuelle passivité. Le maître doit donc indiquer qu'à l'échéance du délai, il aura recours aux services d'un tiers (ATF 142 III 321 consid. 4.4.2; CHAIX, op. cit., n. 33 ad art. 366 CO; voir également arrêt du Tribunal fédéral 4A\_96/2014 du 2 septembre 2014 consid. 3.1 et les références citées).

Conformément à l'art. 108 ch. 1 CO, lequel s'applique par analogie au délai prévu par l'art. 366 al. 2 CO, la fixation d'un délai n'est pas nécessaire s'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet (136 III 273 consid. 2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_96/2014 du 2 septembre 2014 consid. 3.1; 4A\_518/2011 du 21 décembre 2011 consid. 4 et 5 et les références citées). Tant que le maître de l'ouvrage n'a pas fixé de délai à l'entrepreneur pour la réfection de l'ouvrage, l'inaction de ce dernier ne constitue pas un refus de

---

procéder à l'élimination du défaut. En revanche, il se peut que l'inaction de l'entrepreneur, couplée à d'autres circonstances, permettent de conclure au refus de l'entrepreneur de procéder à l'élimination du défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 6.1 et les références citées).

Il incombe au maître de démontrer la réalisation des conditions d'application de l'art. 366 al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_96/2014 du 2 septembre 2014 consid. 3.1 et les références citées) de même que celles de l'art. 108 ch. 1 CO dans ce contexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2011 du 21 décembre 2011 consid. 5; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 5 mars 2012 résumé in DC 2012 p. 246).

**8.1.4** Le maître ne peut en revanche invoquer les droits résultant des défauts de l'ouvrage lorsque l'exécution défectueuse lui est personnellement imputable, soit à raison des ordres qu'il a donnés contrairement aux avis formels de l'entrepreneur, soit pour toute autre cause (art. 369 CO).

Cette cause peut résider dans le comportement d'un auxiliaire (application par analogie de l'art. 101 CO), qui, dans l'accomplissement de son travail, a traité avec l'entrepreneur. Il en va ainsi dans le secteur de la construction, où l'architecte engagé par le maître de l'ouvrage agit, dans l'accomplissement de son travail, par exemple en donnant des directives, en planifiant et en coordonnant des travaux de construction, en qualité d'auxiliaire du maître. En engageant un auxiliaire qualifié pour traiter avec l'entrepreneur, le maître fait naître dans l'esprit de l'entrepreneur qu'il peut compter sur la compétence de cet auxiliaire lors du déroulement du contrat d'entreprise, et le dispense même de vérifier l'ouvrage, pour autant qu'il n'ait pas décelé ou dû déceler que les ordres du maîtres étaient défectueux (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 3790 ss; ATF 116 II 454 = JdT 1991 I 362; SJ 1989 p. 309).

La question de savoir à quelle partie il incombe de prouver la faute du maître est disputée en doctrine (GAUCH 1999, n. 1914 et 1973).

**8.1.5** Outre les droits spécifiques à la garantie, à savoir la réfection de l'ouvrage, la réduction du prix ou la résolution du contrat, le maître peut exiger la réparation du dommage qu'il a subi à cause du défaut. Ce droit est toutefois soumis aux conditions spécifiques de la garantie pour les défauts, tant en ce qui concerne les conditions de fond que les conditions d'exercice. Il faut en outre que le maître établisse l'existence d'un préjudice, d'un chef de responsabilité justifiant l'obligation de l'entrepreneur et d'un lien de causalité (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 3870 et 3938 ss ainsi que les références citées; CHAIX, op. cit., n. 56 ad art. 368 CO).

**8.1.6** Sauf disposition contraire, la procédure est régie par la maxime des débats, laquelle oblige les parties à alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs

---

prétentions et à offrir les preuves permettant d'établir ces faits (art. 55 al. 1 CPC; HALDY, in CPC Commenté, 2011, n. 3 ad art. 55 CPC).

Conformément à l'art. 221 al. 1 let. d CPC, les allégations de fait doivent être contenues dans la demande. Cette disposition exige des allégations détaillées, qui doivent permettre de préciser les preuves offerts pour chaque fait (TAPPY, in CPC Commenté, 2011, n. 17 ad art. 221 CPC).

Selon le but poursuivi par cette disposition, il faut en principe satisfaire aux fardeaux de l'allégation et de la motivation dans les mémoires. Un simple renvoi en bloc à des pièces du dossier en guise d'exposé des faits ne satisfait pas à ces exigences (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_281/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5; 5A\_465/2016 du 19 janvier 2017 consid. 6.2; 5A\_61/2015 du 20 mai 2015 consid. 4.2.1.3). Même s'il peut être reconstitué par l'étude des pièces, un ensemble de faits passé entièrement sous silence dans les mémoires n'est dès lors pas valablement introduit dans le procès, et est donc nouveau si une partie s'avise de s'en prévaloir en appel seulement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2).

Les faits doivent en outre à tout le moins être allégués dans leur cours ou contours essentiels, d'une manière correspondant aux usages de la vie courante, à défaut de quoi ils ne pourront être pris en considération (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_195/2014 et 4A\_197/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.4 non publié in ATF 140 III 602). Des faits non allégués par les parties mais révélés par l'administration des preuves (faits dits "exorbitants") ne peuvent ainsi être pris en compte que s'ils se situent encore dans le cadre des faits allégués, de sorte qu'ils sont couverts par ces derniers (ATF 142 III 462 consid. 4.3-4.4, commenté par BASTONS BULLETI, in CPC online, Newsletter du 14 juillet 2016).

Conformément à l'art. 222 al. 2 CPC, l'art. 221 CPC s'applique par analogie à la réponse. Le défendeur y expose quels faits allégués dans la demande sont reconnus ou contestés. Face à des allégués détaillés et circonstanciés dans la demande, le défendeur ne peut se contenter d'une contestation en bloc. Il doit au contraire préciser sur quel(s) point(s) porte sa contestation afin que le demandeur sache sur le(s)quel(s) il lui incombe d'apporter des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_9/2015 du 29 septembre 2015 consid. 5.1 et 5.4, in SJ 2015 I 473). A défaut, on ne peut exiger du demandeur qu'il prouve les faits en question (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.3.3 n.p. in ATF 144 III 136).

Il découle par ailleurs de la jurisprudence rendue en lien avec les art. 226 et 229 CPC que chaque partie ne peut s'exprimer sans limitation que deux fois: une première fois dans le cadre du premier échange d'écritures; une seconde fois soit dans le cadre d'un second échange d'écritures, soit – s'il n'en est pas ordonné – à

une audience d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux avant les premières plaidoiries (art. 229 al. 2 CPC). Si un nouvel élément n'a été introduit qu'après ce moment, et dès lors tardivement au regard de l'art. 229 al. 2 CPC, il ne peut plus être pris en considération qu'aux conditions de l'art. 229 al. 1 lit. a (vrai nova) ou lit. b (pseudo nova) CPC (ATF 144 III 67 consid. 2.1). Si celles-ci ne sont pas satisfaites, la preuve ne pourra pas être administrée sur ce point (art. 152 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_504/2015 du 28 janvier 2016 consid. 2.4).

**8.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que la résiliation unilatérale du contrat par l'appelante a eu pour effet que l'intimée a transféré l'ouvrage partiellement inachevé à l'appelante et que ce dernier doit être assimilé à un ouvrage complet, notamment pour ce qui concerne les droits découlant de la garantie des défauts.

**8.2.1** Ceci précisé, l'appelante reproche au Tribunal de l'avoir déboutée de ses prétentions relatives à la réfection de la rampe d'accès au parking. Selon elle, il appartenait à l'intimée de prouver qu'elle ne disposait pas d'un ingénieur civil parmi ses employés et qu'elle n'était pas en mesure de réaliser que les plans établis par l'architecte ne correspondaient pas aux normes applicables en la matière.

*In casu*, il est admis que les défauts affectant la rampe d'accès au parking proviennent des plans de l'architecte qui ne répondaient pas aux normes applicables en la matière. Le défaut est dès lors personnellement imputable à l'appelante en vertu de l'art. 101 CO. La question de savoir si, comme le soutient l'appelante, il incombait à l'intimée de démontrer qu'elle n'avait ni l'obligation de vérifier la justesse des instructions de l'architecte, ni les compétences lui permettant de déceler le caractère erroné de ces dernières (cf. consid. 8.1.4) peut toutefois rester indéterminée. Les conditions permettant à l'appelante d'imputer à l'intimée le coût des travaux de réfection de la rampe ne sont en effet pas réunies.

Comme exposé ci-dessus (cf. consid. 8.1.3), le maître n'est autorisé à réclamer à l'entrepreneur les frais de réparation de l'ouvrage par un tiers qu'à condition de lui fixer un délai convenable pour remédier au défaut, en le menaçant de procéder par substitution; il ne peut renoncer à une telle démarche que s'il ressort de l'attitude de l'entrepreneur que cette mesure serait sans effet, ce qu'il lui appartient d'alléguer et de démontrer.

Dans sa demande reconventionnelle du 9 juillet 2012, l'appelante s'est toutefois limitée à indiquer que la rampe n'avait pas été réalisée conformément aux normes en vigueur et qu'elle avait confié les travaux de réfection nécessaires à l'entreprise Q\_\_\_\_\_ pour un coût de 133'212 fr. 40. Alors qu'il lui incombait de démontrer que les conditions de l'exécution par substitution étaient réunies, elle n'a allégué ni qu'elle aurait sommé l'intimée de remédier aux défauts en la menaçant de faire exécuter les travaux par une entreprise tierce, ni qu'il résultait alors de l'attitude de

la précitée qu'une telle menace serait sans effet. Il n'appartenait par ailleurs pas au Tribunal de compléter les allégations de l'appelante par l'étude des pièces invoquées comme moyen de preuve.

Il s'ensuit que l'allégation des faits résultant desdites pièces au stade de l'appel est tardive.

L'appelante n'ayant par conséquent pas démontré en temps utile que les conditions de l'exécution par substitution auraient été réunies, son grief s'avère mal fondé.

**8.2.2** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que la pose des serpentins de chauffage n'incombait pas à l'intimée et que le bétonnage du sol sans réservation pour le passage desdits serpentins ne pouvait pas lui être imputé.

L'appelante a exposé dans sa demande reconventionnelle avoir avisé l'intimée d'un défaut relatif à l'installation de chauffage par courrier du 7 novembre 2011. Selon ce courrier, les plans d'exécution prévoyaient que la distribution de chauffage devait passer devant la baie vitrée, côté piscine; or, le passage entre ladite baie et la piscine avait été bétonné. L'intimée s'est bornée à contester en bloc les allégués de l'appelante et à faire valoir qu'elle n'était pas responsable des installations de chauffage. Elle n'a cependant pas nié l'affirmation de l'appelante selon laquelle le sol ne devait pas être bétonné "à son niveau fini" à cet endroit d'après les plans d'exécution, ni n'a fait valoir que les instructions de la direction des travaux sur ce point n'auraient pas été claires. L'opinion de l'expert, selon laquelle l'intervention de J\_\_\_\_\_ SA – ayant consisté à pratiquer une tranchée dans la dalle au marteau-piqueur pour le passage des serpentins – n'était pas liée à un oubli de l'intimée, étant donné que la distribution de chauffage ne faisait pas partie de son mandat, n'emporte dès lors pas la conviction. Il convient par conséquent de tenir pour établi qu'en omettant de réserver une ouverture dans la dalle devant la baie vitrée en vue de la pose des serpentins de chauffage, l'intimée a commis une malfaçon.

L'intimée n'ayant pas fait valoir en première instance que l'ouvrage aurait été accepté avec ce défaut, il n'incombait en outre pas à l'appelante de prouver qu'elle avait signalé le défaut en question à l'intimée en temps utile.

Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'appelante pouvait dès lors en principe invoquer les droits découlant de la garantie des défauts en relation avec cette malfaçon.

Il appert toutefois que l'appelante n'a imparti aucun délai à l'intimée pour remédier au défaut susmentionné, en la menaçant de confier le travail à un tiers si elle ne s'exécutait pas. Elle lui a en effet d'emblée indiqué dans son courrier du 7 novembre 2011 qu'elle avait mandaté une entreprise pour procéder aux travaux, joignant à sa lettre une photo du piquage de la dalle. Elle n'a pas non plus allégué

---

et offert de prouver qu'elle pouvait s'économiser l'envoi d'une mise en demeure en vertu de l'art. 108 ch. 1 CO.

Les conditions d'exécution par substitution imposées par l'art. 366 al. 2 CO n'étant pas réunies, l'appelante ne peut pas prétendre à ce que l'intimée prenne en charge la facture de J\_\_\_\_\_ SA. Son grief s'avère par conséquent mal fondé.

**8.2.3** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'existence de contre-pentes dans les canalisations n'avait pas été prouvée. I\_\_\_\_\_ SA avait en effet constaté ce défaut et l'expert ne l'avait pas formellement exclu. Dans l'hypothèse où la Cour considérerait que le défaut en question n'aurait pas été prouvé, la cause devrait être retournée au premier juge pour instruction complémentaire. L'appelante avait en effet sollicité un complément d'expertise sur cette question dans le cadre de la procédure de première instance.

Le Tribunal a notamment confié à l'expert la mission de déterminer si les canalisations posées par l'intimée présentaient des contre-pentes. L'expert a indiqué que les pièces du dossier ne permettaient pas de retenir une telle hypothèse, mais qu'il ne pouvait pas non plus formellement l'exclure. Il a précisé que seul un nettoyage des canalisations suivi d'une observation au moyen d'une caméra permettrait de déterminer si les canalisations comportaient ou non un tel défaut et a offert de procéder à cet examen. Il aurait dès lors en principe incombé au Tribunal de donner favorablement suite à la demande formulée par l'appelante tendant à ce que l'expertise soit complétée en ce sens.

Cette question peut toutefois rester indécise dans la mesure où il résulte du dossier que l'appelante n'a pas signalé le défaut à l'intimée en temps utile.

En effet, l'intimée a fait valoir, dans sa réponse à la demande reconventionnelle, que l'appelante ne lui avait signalé aucun défaut concernant les canalisations durant le chantier et que les malfaçons alléguées auraient pu être constatées bien plus tôt, alléguant ainsi que l'ouvrage avait été tacitement accepté avec ses défauts. Il incombait par conséquent à l'appelante de démontrer qu'elle avait signalé le défaut en question à l'intimée dès sa découverte.

Or, l'architecte de l'appelante a signalé à l'intimée, par courrier du 27 janvier 2011, avoir constaté, à l'occasion de la modification de la rampe d'accès au garage, que les canalisations étaient mal raccordées et avaient été endommagées lors de leur installation. Cet avis concernait toutefois le raccordement de la canalisation d'évacuation des eaux usées avec la fosse des eaux claires ainsi que des dommages causés aux canalisations. Il ne mentionnait pas que les canalisations situées à l'intérieur du radier présentaient des contre-pentes. L'appelante ne saurait dès lors soutenir avoir signalé ce défaut à l'intimée au moyen du courrier susmentionné. Elle ne fait pas non plus valoir qu'elle avait précédemment signalé d'autres défauts relatifs aux canalisations à l'intimée qui auraient pu englober la

problématique des contre-pentes (p. ex. de l'eau stagnant à l'intérieur des tuyaux malgré le fait que ceux-ci aient été nettoyés).

En réalité, il appert que la présence de supposées contre-pentes à l'intérieur du radier a été signalée à l'appelante pour la première fois par I\_\_\_\_\_ SA dans son rapport du 15 février 2011. L'appelante ne conteste pas qu'elle disposait à ce moment des informations nécessaires pour signaler le défaut en question à l'intimée. Elle n'a toutefois adressé aucun avis de défaut à cette dernière à réception dudit rapport et ne s'est plainte de l'existence de "contre-pentes des tuyauteries intégrées aux chapes" que par courrier du 18 mars 2011. Un tel délai, soit plus de quatre semaines après la découverte du défaut, ne respecte pas l'exigence d'immédiateté contenue à l'art. 370 al. 3 CO, l'appelante ne soutenant au demeurant pas le contraire.

Les conditions permettant à l'appelante de mettre les frais de réfection des canalisations à la charge de l'intimée ne sont dès lors pas réunies. Son grief est par conséquent mal fondé.

**8.2.4** Le Tribunal a considéré que l'entreprise chargée des travaux d'isolation avait déchargé l'intimée de sa responsabilité en relation avec le défaut d'aplomb des façades en réceptionnant ces dernières sans émettre de réserves.

L'appelante conteste ce point du jugement. Elle n'expose cependant aucunement les raisons pour lesquelles le Tribunal aurait mal appliqué le droit en retenant que la réception du support par l'entreprise chargée de l'isolation avait déchargé l'intimée de sa responsabilité en relation avec le défaut d'aplomb des façades. Son grief ne satisfait dès lors pas l'exigence de motivation découlant de l'art. 311 CPC et est irrecevable.

Indépendamment de ce qui précède, il appert que l'intimée a fait valoir, dans le cadre de sa réponse à la demande reconventionnelle, que les défauts relatifs aux façades n'avaient été invoqués qu'après qu'elle ait quitté le chantier et auraient pu être relevés plus tôt. Il incombait par conséquent à l'appelante de démontrer qu'elle avait signalé le défaut à l'intimée dans le respect du délai prévu par la loi. Or, l'appelante n'a à aucun moment allégué qu'elle aurait contrôlé l'aplomb des façades lors de la pré-réception des travaux de gros œuvre au mois de septembre 2009 ou après avoir résilié le contrat d'entreprise au mois de mars 2010 – l'ouvrage étant alors considéré comme livré – de manière à remplir son devoir de vérification. Elle ne prétend pas non plus que le défaut n'aurait pas pu être découvert même par un examen attentif de l'ouvrage et qu'il se serait agi d'un défaut caché. A supposer que tel ait été le cas, l'appelante n'indique pas non plus à quel moment l'entreprise chargée de la pose de l'isolation l'aurait informée du défaut en question, de manière à démontrer que le courrier du 1<sup>er</sup> juin 2010 valant

avis de défaut aurait été envoyé dès la découverte de ce dernier. Elle est par conséquent déchu de ses droits de garantie en relation avec cette malfaçon.

L'intimée a certes admis, par la suite, que l'aplomb des façades était défectueux et que leur réfection avait entraîné du travail supplémentaire pour un coût de 1'500 fr. Cette reconnaissance intervenait cependant par gain de paix et ne portait que sur des travaux de réfection mineurs, dont elle évaluait le montant à 1'500 fr. au maximum. L'on ne saurait dès lors inférer de cette déclaration que l'intimée acceptait de renoncer à se prévaloir dans tous les cas de la péremption des droits de l'appelante, y compris en cas de travaux de réfection lourds et onéreux.

Les prétentions de l'appelante en lien avec le défaut d'aplomb des façades sont dès lors mal fondées. Le jugement entrepris qui déboutait l'appelante sur ce point, sous réserve du montant de 1'500 fr. que l'intimée avait reconnu lui devoir pour la reprise du défaut en question, sera par conséquent confirmé.

**8.2.5** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que l'étanchéité de la toiture n'était pas du ressort de l'intimée et de l'avoir déboutée de ses conclusions sur ce point. Elle considère par ailleurs que l'absence de pente pour l'évacuation de l'eau sur les balcons et la mauvaise réalisation des écoulements au niveau de ces derniers auraient été dûment annoncés à l'intimée.

La question de savoir si le Tribunal pouvait débouter l'appelante de ses prétentions relatives aux défauts susmentionnés pour les raisons figurant dans le jugement entrepris peut rester indécise. Dans sa demande reconventionnelle, l'appelante s'est en effet prévalu de défauts affectant la rampe d'accès au parking, les façades, les canalisations, la piscine et le bétonnage de la dalle à un endroit prévu pour poser les serpentins de chauffage. Elle a également mentionné l'absence de débords de toiture et de contre-pentes au niveau des terrasses. Elle n'a invoqué aucun autre défaut lors des audiences de débats d'instruction des 13 octobre et 2 décembre 2014. Elle n'a pas non plus allégué que les villas comporteraient d'autres malfaçons à recenser au moyen d'une expertise. Ce n'est que dans ses questions à l'expert du 30 octobre 2015 qu'elle a invoqué pour la première fois devant le Tribunal l'absence de pentes pour l'évacuation de l'eau au niveau de la toiture et des balcons, la question de la non-conformité des écoulements n'ayant au demeurant pas été soulevée. Conformément aux principes susmentionnés, les parties ne pouvaient se prévaloir à ce stade de nouveaux faits qu'aux conditions prévues par l'art. 229 CPC. Or, l'intimée connaissait les défauts précités à tout le moins depuis le mois de mars 2011 (cf. En fait let. C.bb), de sorte que ceux-ci ne constituaient ni de vrais nova, ni de faux nova excusables au sens de l'art. 229 CPC. Le Tribunal aurait dès lors dû constater que les défauts précités n'avaient pas été introduits valablement au procès et écarter les questions sur expertise ainsi que les conclusions se rapportant à ces derniers.

Au vu de ce qui précède, les conclusions de l'appelante tendant à la prise en charge par l'intimée des frais de réparation de la toiture et des balcons n'étaient pas recevables. Son grief est par conséquent mal fondé.

**8.2.6** L'appelante reproche enfin au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'avait pas démontré avoir signalé la présence d'infiltrations d'eau au sous-sol dès la découverte de celles-ci.

L'appelante a allégué dans sa demande reconventionnelle que les canalisations comportaient de nombreux défauts ayant entraîné d'importantes infiltrations d'eau dans les sous-sols, en réponse à quoi l'intimée a fait valoir que ce problème ne lui avait été signalé qu'après qu'elle ait quitté le chantier et aurait pu être relevé plus tôt. Il incombait dès lors à l'appelante d'établir le moment auquel elle avait eu connaissance du défaut de manière à prouver que l'avis avait été donné en temps utile. Or, l'appelante s'est bornée à affirmer que les divers défauts apparus dans les villas à compter du mois de juin 2010 avaient immédiatement été portés à la connaissance de l'intimée, au fur et à mesure de leur survenance. Eu égard aux exigences prévalant en la matière, elle ne pouvait pas se contenter d'une affirmation aussi générale pour prouver qu'elle avait signalé le défaut en temps utile à l'intimée. Il lui incombait d'indiquer avec précision la date de découverte dudit défaut et celle à laquelle elle avait porté ce dernier à la connaissance de l'intimée. Or, ni son mémoire ni les pièces qu'elle a déposées ne permettent de déterminer ces éléments. Le témoignage de son architecte, selon lequel de nouveaux problèmes apparaissaient quotidiennement sur le chantier et que ceux-ci étaient signalés à l'intimée, ne suffit pas non plus pour considérer cette preuve comme apportée.

L'appelante fait certes valoir que l'intimée aurait renoncé à se prévaloir d'un retard dans l'avis de défaut à l'occasion d'une réunion relative à la piscine. Elle n'a toutefois pas allégué ce fait en première instance, ni ne prétend que ce dernier serait recevable au stade de l'appel au sens de l'art. 317 al. 1 CPC.

Le Tribunal a dès lors considéré à bon droit que l'appelante n'avait pas démontré avoir signalé la présence d'infiltrations d'eau au sous-sol dès leur découverte. Le grief susmentionné s'avère par conséquent mal fondé.

**8.2.7** L'appelante ne pouvant se prévaloir des droits découlant de la garantie des défauts en relation avec les malfaçons qu'elle reproche à l'intimée, elle n'est pas non plus fondée à réclamer à celle-ci la réparation de la perte locative qu'elle estime avoir subie en raison de ces défauts.

Le rejet des conclusions reconventionnelles de l'appelante sera par conséquent confirmé, sous réserve du montant de 1'500 fr. que l'intimée a reconnu lui devoir pour la reprise du défaut d'aplomb des façades.

---

Au vu de ce qui précède, l'appelante sera condamnée à verser à l'intimée la somme de 74'423 fr. 90 (75'923 fr. 90 – 1'500 fr.) avec intérêts à 5% dès le 16 septembre 2010.

Le jugement querellé sera dès lors réformé en ce sens.

**9.** L'appelante critique les frais et dépens mis à sa charge par le Tribunal.

**9.1** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

**9.1.1** Conformément à l'art. 95 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens (al. 1). Les frais judiciaires comprennent notamment l'émolument forfaitaire de conciliation, l'émolument forfaitaire de décision et les frais d'administration des preuves (al. 2).

L'art. 17 RTFMC prévoit que l'émolument forfaitaire de décision est fixé en fonction de la valeur litigieuse.

Selon l'art. 94 CPC, lorsque la demande principale et la demande reconventionnelle s'opposent, la valeur litigieuse se détermine d'après la prétention la plus élevée (al. 1). En revanche, lorsque les demandes reconventionnelle et principale ne s'excluent pas, leurs valeurs litigieuses respectives sont additionnées pour déterminer les frais (al. 2).

L'on considère que les demandes reconventionnelle et principale ne s'excluent pas au sens de l'art. 94 al. 2 CPC lorsque le juge peut allouer l'une sans égard au sort de l'autre (TAPPY, op. cit., n. 20 et 22 ad art. 94 CPC ainsi que les exemples cités).

Les prétentions doivent également être additionnées pour déterminer la valeur litigieuse lorsque le défendeur demande d'être à la fois libéré de la demande principale et de se voir allouer la totalité de ses conclusions reconventionnelles. (TAPPY, op. cit., n. 9 ad art. 94 CPC).

**9.1.2** Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 1<sup>ère</sup> phrase CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

Pour déterminer quelle est la partie qui succombe et quelle est celle qui obtient gain de cause, il convient de tenir compte aussi bien du sort des conclusions du demandeur que des conclusions, libératoires ou reconventionnelles, du défendeur. Il faut donc déterminer dans quelle proportion chacune des parties obtient gain de cause respectivement succombe, et répartir les frais et dépens en conséquence. Les créances en dépens peuvent se compenser entièrement ou partiellement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_175/2008 du 19 juin 2008 consid. 2.5).

---

**9.2** En l'espèce, le Tribunal a considéré que la demande principale et la demande reconventionnelle s'opposaient de sorte que la valeur litigieuse se déterminait selon la prétention la plus élevée. Sur cette base, il a arrêté les frais judiciaires de la procédure de première instance à 67'544 fr., comprenant les frais de la procédure de conciliation et les frais d'administration des preuves. Il a mis ces frais à la charge de l'appelante dès lors qu'elle succombait et l'a condamnée à verser 36'950 fr. de dépens à l'intimée.

L'appelante conteste ce raisonnement en faisant notamment valoir que le montant des frais fixé par le Tribunal se situe dans la fourchette supérieure autorisée par le RTFMC alors que la valeur litigieuse est à peine plus élevée que la valeur minimale retenue par le règlement. Elle n'aurait en outre que partiellement succombé de sorte qu'il était inéquitable de mettre l'intégralité des frais et des dépens de première instance à sa charge.

**9.2.1** *In casu*, l'appelante a conclu, aux termes de ses plaidoiries finales, à ce que l'intimée soit entièrement déboutée de ses conclusions tendant au paiement du solde du prix de l'ouvrage. Elle a en outre conclu, sur demande reconventionnelle, à ce que l'intimée soit condamnée à l'indemniser à hauteur des coûts de réfection de l'ouvrage et de sa perte locative. Dans la mesure où le paiement du prix de l'ouvrage achevé est exigible indépendamment des prétentions fondées sur la garantie des défauts (cf. GAUCH 1999, n. 1153, 1155 et 2380), les conclusions principales et reconventionnelles des parties ne s'excluaient pas. La valeur litigieuse déterminante pour le calcul des frais correspondait dès lors à la somme de leurs conclusions, soit à 1'362'587 fr. 75 (173'697 fr. 20 + 1'188'890 fr. 55), et non aux prétentions les plus élevées comme l'a retenu le Tribunal.

**9.2.2** Ceci précisé, il appert que le Tribunal a fixé l'émolument de décision à un montant de l'ordre 55'465 fr. (soit 67'544 fr. dont à déduire 200 fr. d'émolument de conciliation, 10'735 fr. 20 de frais d'expertise, 144 fr. de frais de copie et 1'000 fr. d'émolument pour la décision sur incident du 23 février 2016). Même en tenant compte des adaptations permises par l'art. 5 RTFMC, un tel montant doit être considéré comme disproportionné en regard du barème fixé par l'art. 17 RTFMC, lequel prévoit un émolument compris entre 20'000 fr. et 100'000 fr. lorsque la valeur litigieuse est située entre 1'000'001 fr. et 10'000'000 fr.

Au vu des circonstances du cas d'espèce, la Cour arrêtera les frais judiciaires de première instance à 7'200 fr. pour la demande principale, comprenant les frais de conciliation (200 fr.) et l'émolument de décision, et à 35'000 fr. pour la demande reconventionnelle, comprenant les frais d'administration des preuves (soit 10'735 fr. 20 de frais d'expertise et 144 fr. de frais de copie) et l'émolument de décision. Il sera précisé que ces montants ne comprennent pas les frais de la décision incidente du 23 février 2016, lesquels ont d'ores et déjà été mis à la charge de l'appelante en vertu de ladite décision.

L'intimée n'obtenant que partiellement gain de cause s'agissant de ses conclusions principales, les frais judiciaires de la demande principale (7'200 fr.) seront répartis par moitié entre les parties, soit 3'600 fr. chacune.

L'appelante succombant entièrement dans ses conclusions reconventionnelles, sous réserve d'un montant de 1'500 fr. reconnu par l'intimée, les frais judiciaires relatifs à la demande reconventionnelle (35'000 fr.) seront intégralement mis à sa charge.

L'appelante supportera par conséquent les frais judiciaires de première instance à hauteur de 38'600 fr. et l'intimée à hauteur de 3'600 fr.

Ces montants seront compensés avec les avances versées par les parties, à savoir 57'044 fr. pour l'appelante et 10'500 fr. par l'intimée, qui restent acquises à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC).

Les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront par conséquent invités à restituer 18'444 fr. à l'appelante et 6'900 fr. à l'intimée, à titre de remboursement desdites avances.

Le jugement entrepris sera dès lors corrigé sur ce point.

**9.2.3** La valeur litigieuse déterminante s'élevant à 1'362'587 fr. 75, les dépens de première instance seront fixés à 38'800 fr., débours et TVA à 7,7% compris (art. 85 RTFMC, art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

Compte tenu des circonstances, les dépens relatifs à la demande principale seront fixés à 8'800 fr. et répartis par moitié entre les parties, soit 4'400 fr. chacune.

Les dépens relatifs à la demande reconventionnelle seront fixés à 30'000 fr. et intégralement mis à la charge de l'appelante.

L'appelante sera par conséquent condamnée à verser 34'400 fr. à l'intimée à titre de dépens de première instance (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée sera condamnée à verser 4'400 fr. à l'appelante à ce titre.

Le jugement querellé sera également réformé sur ce point.

**9.3** Compte tenu des intérêts en jeu, de la complexité du dossier et de l'importance du travail qu'il a impliqué, les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 20'000 fr. (art. 5, 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance versée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les parties obtenant gain de cause et succombant dans la même mesure qu'en première instance, les frais susmentionnés seront mis à la charge de l'appelante à hauteur de 17'500 fr. et à la charge de l'intimée à hauteur de 2'500 fr.

L'intimée sera par conséquent condamnée à verser 2'500 fr. à l'appelante à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel (art. 111 al. 2 CPC).

Les dépens de la procédure d'appel seront par ailleurs fixés à 13'000 fr. TTC (art. 85 al. 1 et 90 RTFMC). Au vu de l'issue du litige, il sera considéré que l'appelante et l'intimée peuvent respectivement prétendre au versement de 2'000 fr. et de 11'000 fr. à ce titre.

L'appelante sera par conséquent condamnée à verser 11'000 fr. à l'intimée à titre de dépens d'appel (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée sera condamnée à verser 2'000 fr. à l'appelante à ce titre.

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ le 6 avril 2018 contre le jugement JTPI/2709/2018 rendu le 19 février 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21112/2011-20.

**Au fond :**

Annule le jugement entrepris et statuant à nouveau :

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION la somme de 74'423 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 16 septembre 2010.

Ecarte l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à concurrence de la somme de 74'423 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 16 septembre 2010.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 42'200 fr. et les compense avec les avances fournies par les parties, qui restent acquises à l'Etat de Genève à due concurrence.

Met lesdits frais à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 38'600 fr. et à la charge de la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION à hauteur de 3'600 fr.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 18'444 fr. à A\_\_\_\_\_ et 6'900 fr. à la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 34'400 fr. à la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION à titre de dépens de première instance.

Condamne la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION à verser 4'400 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais d'appel :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 20'000 fr. et les compense avec l'avance fournie par A\_\_\_\_\_, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

---

Met lesdits frais à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 17'500 fr. et à la charge de la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION à hauteur de 2'500 fr.

Condamne la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION à verser 2'500 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 11'000 fr. à la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION à titre de dépens d'appel.

Condamne la MASSE EN FAILLITE DE B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION à verser 2'000 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Monsieur Ivo BUETTI, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Camille LESTEVEN

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*