

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24343/2007

ACJC/169/2010

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**  
statuant par voie de procédure ordinaire

**AUDIENCE DU VENDREDI 12 FEVRIER 2010**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié à \_\_\_\_\_ (GE), appelant et intimé sur appel incident d'un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 juin 2009, comparant par Me Julien Fivaz, avocat, 2, place du Port, case postale 3534, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SA**, sise à Genève, intimée et appelante incidente, comparant par Me Pascal Junod, avocat, 6, rue de la Rôtisserie, case postale 3763, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.02.2010.

---

### **EN FAIT**

A. a) A\_\_\_\_\_ a fait ériger une villa sur la parcelle no 1\_\_\_\_\_, dont il est propriétaire, à N\_\_\_\_\_ [GE].

La direction des travaux a été confiée à C\_\_\_\_\_, architecte.

b) Au printemps 2006, B\_\_\_\_\_ SA, qui exploite une entreprise de bâtiment et de travaux publics, a fait une soumission pour les travaux de béton armé et des aménagements extérieurs pour un montant de 391'759 fr. 07 TTC.

Au terme de négociations, le prix total de l'ouvrage a été fixé forfaitairement à 330'000 fr. TTC, compte tenu d'un rabais de 3%, d'un escompte de 4% et de déductions supplémentaires à concurrence de 2%.

A la demande de C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ SA a établi, le 8 mai 2006, un planning "*intentionnel*" du gros œuvre, jours d'intempéries non compris, incluant la construction des escaliers, de la piscine et des garages. Elle proposait que les travaux aient lieu du 29 mai au 31 octobre 2006.

C\_\_\_\_\_ a retourné ce document le lendemain, en indiquant qu'il convenait de revoir le planning, l'ensemble des travaux devant être achevé à la fin du mois de septembre.

Le 15 mai 2006, B\_\_\_\_\_ SA a ainsi établi un nouveau planning allant du 19 mai au 30 septembre 2006. Sur ce document, elle a indiqué que les listes et les plans devaient lui être fournis trois semaines avant la mise en exécution.

c) Le contrat d'entreprise a été remis aux parties le 19 mai 2006, jour prévu pour l'ouverture du chantier. Il a été signé par A\_\_\_\_\_ le jour-même. B\_\_\_\_\_ SA ne l'a, en revanche, pas restitué immédiatement.

Ce document précisait que la soumission de l'entrepreneur modifiée et la norme SIA 118 faisaient parties intégrantes du contrat.

Selon l'art. 6 du contrat, 80% du prix serait payé par acomptes durant le chantier, 90% à la réception provisoire fixée à l'exécution de la dalle sur étage et 100% à la réception définitive et à l'établissement d'une garantie d'assurance de 10% sur deux ans.

Était notamment annexé à la convention un document rédigé en caractères de plus grande taille, sur une page, contenant quelques conditions spéciales, suivies du planning des travaux du 19 mai au 30 septembre 2006. Les conditions spéciales prévoyaient, en particulier, que tous les déchets liés à l'intervention de B\_\_\_\_\_ SA devaient être évacués par ses soins, faute de quoi tout nettoyage exécuté par

---

des tiers lui serait facturé, que *"tout travaux complémentaire devra[ient] faire l'objet d'un devis signé par le maître de l'ouvrage et sera[it] aux mêmes conditions que le contrat"* et qu'une pénalité de retard de 1% par jour ouvrable serait retenue à partir du 13 octobre 2006 si les travaux selon le planning n'étaient pas terminés. Selon le planning des travaux, ils devaient être effectués en dix-sept semaines, Les derniers travaux concernaient la *"dalle sur l'étage"*, prévus du 18 septembre au 22 septembre 2006, et les garages, prévus du 18 septembre au 30 septembre 2006.

**d)** Dès les premières séances de chantier, début mai 2006, B\_\_\_\_\_ SA a demandé que les documents et les plans dont elle avait besoin pour pouvoir exécuter l'ouvrage lui soient remis au moins trois semaines avant leur mise à exécution.

**e)** Le 23 juin 2006, C\_\_\_\_\_ s'est inquiété du fait qu'un certain nombre de travaux n'avaient pas encore débuté, et de ce que le contremaître serait absent pendant tout le mois de juillet.

Par courrier du même jour, B\_\_\_\_\_ SA l'a rassuré en lui indiquant que les délais prévus étaient tenus et que le contremaître serait remplacé.

**f)** Le 29 août 2006, B\_\_\_\_\_ SA a renvoyé à C\_\_\_\_\_ le contrat d'entreprise signé, après avoir biffé la clause figurant sous *"conditions spéciales"* et prévoyant une pénalité de retard à sa charge de 1% par jour ouvrable.

C\_\_\_\_\_ a aussitôt répondu que cette modification n'était pas valable, dans la mesure où B\_\_\_\_\_ SA n'avait pas immédiatement fait part de son désaccord avec cette clause.

B\_\_\_\_\_ SA a répliqué, le 18 septembre 2006, que la question des pénalités de retard n'avait pas été abordée lors de la séance d'adjudication. Par ailleurs, le chantier n'avait pas pris de retard, malgré des informations et des demandes qui n'avaient pas toujours été fournies en temps opportun.

**g)** Le 22 septembre 2006, C\_\_\_\_\_ a annoncé l'exécution de forages pour des sondes géothermiques et a demandé à B\_\_\_\_\_ SA de bien vouloir débarrasser de tout son matériel la zone est devant la villa, une réunion devant par ailleurs se tenir pour planifier la suite des travaux.

**h)** Le 2 octobre 2006, B\_\_\_\_\_ SA a reçu les plans relatifs à la piscine extérieure, à la suite d'une mise à jour du niveau du mur. Les murs de la piscine ont été bétonnés dans le courant du mois.

**i)** Le 3 octobre 2006, une réunion de chantier a eu lieu. Le procès-verbal indique qu'à la suite d'une demande de A\_\_\_\_\_ pour une modification de la cage

d'ascenseur, le bétonnage des murs restants avait été repoussé de deux jours. Les modifications venaient toutefois d'être transmises sur le chantier et tout était revenu dans l'ordre. B\_\_\_\_\_ SA avait effectué, du 26 septembre au 3 octobre 2006, les travaux suivants :

*"Suite de l'exécution des murs étage finis à 85%. Exécution murs cage ascenseur 50%, coffrage ferrailage 50% restants murs ascenseurs. Coffrage ferrailage murs terrasse 100%. Début du coffrage de la piscine."*

Par ailleurs, B\_\_\_\_\_ SA demandait une nouvelle fois que les plans et listes de fers lui soient transmises trois semaines à l'avance. Pour les travaux futurs, le procès verbal de chantier mentionne pour B\_\_\_\_\_ SA *"avancement du chantier selon planning"*, suivi d'un descriptif de travaux encore à exécuter.

j) Par courrier du 27 octobre 2006, C\_\_\_\_\_ a fourni à B\_\_\_\_\_ SA les documents présentant les travaux à deviser pour la modification de la cage d'ascenseur. Parallèlement, il lui a demandé de lui fournir le planning pour les travaux restant, soulignant que, même si quelques semaines de retard dues à la livraison de l'armature et à plusieurs jours d'intempéries étaient compréhensibles, le planning initial était bientôt dépassé de deux mois.

Le 3 novembre 2006, B\_\_\_\_\_ SA a répondu qu'elle n'avait pas retardé les autres corps de métier et qu'elle n'avait jamais pris de retard sur l'ouvrage. Toutefois, comme elle l'avait déjà mentionné, certaines informations et demandes ne lui avaient pas toujours été fournies en temps opportun et le garage no 1 n'avait pas pu être réalisé au moment prévu en raison des forages qui avaient été entrepris. Elle s'est néanmoins engagée à tout mettre en œuvre pour terminer le garage en deux semaines, dès que les travaux pourraient commencer.

k) La réception provisoire du béton armé a eu lieu le 29 novembre 2006. A cette occasion, un certain nombre de problèmes ont été évoqués. Par courrier du 10 janvier 2007, B\_\_\_\_\_ SA a annoncé avoir effectué les rectifications demandées, à l'exception de celle liée aux armatures visibles au couronnement du mur de la piscine côté lac, qui avaient été volontairement laissées 2 cm plus bas que prévu, pour permettre à A\_\_\_\_\_ de choisir les finitions.

l) Par courrier du 7 janvier 2007, A\_\_\_\_\_ a fait part à B\_\_\_\_\_ SA de ses inquiétudes quant au retard très important des travaux de maçonnerie dont elle était chargée et lui a rappelé qu'une pénalité de retard était incluse dans le contrat. Il s'est également plaint de l'impact financier dû au retard et a sollicité un entretien en présence de C\_\_\_\_\_ afin de trouver une solution et de discuter d'une compensation financière.

---

B\_\_\_\_\_ SA s'est défendue en faisant valoir que le retard était dû au manque de renseignements quant à l'avancement des travaux (liste d'armatures et plans) et à des intempéries, ce qui avait entraîné un retard total d'un mois (dix-huit jours pour la transmission tardive des informations + trois jours à cause d'intempéries). Elle a par ailleurs relevé que la construction du garage no 1 avait été retardée par les forages et que le garage no 2 était toujours en attente.

Une réunion a eu lieu le 17 janvier 2007 dans les bureaux de C\_\_\_\_\_.

Par courrier du 24 janvier 2007, B\_\_\_\_\_ SA a mentionné que, conformément à l'entrevue du 17 janvier 2007, le courrier du 7 janvier 2007 était considéré comme nul et non avenu. Elle a remercié A\_\_\_\_\_ du versement de 49'000 fr. reçus le 19 janvier 2007 et lui a demandé de lui indiquer quand elle pourrait débiter les travaux du garage no 2. Celui-ci lui a répondu, par le biais de C\_\_\_\_\_, que les travaux pourraient reprendre dès que la météo le permettrait, une réunion étant cependant encore nécessaire afin de discuter des dernières modifications concernant l'emplacement de la fenêtre et de la porte.

**m)** Le 4 avril 2007, B\_\_\_\_\_ SA a établi une facture finale incluant les travaux supplémentaires sollicités en cours de chantier, d'un montant de 401'670 fr. 85 TTC. Le solde à recevoir sur cette facture s'élevait à 68'081 fr. 20, dans la mesure où les acomptes déjà versés s'élevaient à 298'460 fr. et qu'un acompte de 35'129 fr. 65 devait encore être versé sur la situation no 7.

Une séance s'est tenue le 28 avril 2007 en présence de l'architecte et de l'ingénieur. Ce dernier a fourni des explications sur les métrés. La facture a été revue point par point. A la suite de cette réunion, B\_\_\_\_\_ SA a fait parvenir à l'architecte une nouvelle facture comportant un poste "*réajustement en déduction selon séance du 28 avril 2007*". Le montant a été ramené à 395'472 fr. 16 TTC, le solde restant dû s'élevant, par conséquent, à 61'882 fr. 51.

**n)** Par courrier du 18 mai 2007, C\_\_\_\_\_ a confirmé à B\_\_\_\_\_ SA qu'elle pourrait débiter "*l'arasée*" (recte : l'arasement) du mur de la piscine le 21 mai 2007, en précisant qu'il faudrait prévoir un regard pour l'électricien.

B\_\_\_\_\_ SA a alors procédé à l'exécution de ces travaux.

**o)** Le 29 mai 2007, C\_\_\_\_\_ a demandé à B\_\_\_\_\_ SA de mettre à jour le tableau de soumission qu'elle avait rempli avec les métrés réels, les tâches qui avaient été exécutées par d'autres et celles que A\_\_\_\_\_ avait expressément demandées (prolongation cage ascenseur, bac à fleur garage 2, remise outils de jardin, prolongement terrasse, mur perpendiculaire à la piscine, augmentation de 15-20 m2 de la surface de la terrasse en face de la cuisine). Il lui a par ailleurs

demandé d'indiquer quelle était sa contribution dans les frais généraux (nettoyage, électricité, eau).

B\_\_\_\_\_ SA a aussitôt manifesté sa surprise auprès de l'architecte, dans la mesure où ces divers éléments étaient clairement stipulés dans la facture finale et avaient fait l'objet de devis complémentaires.

p) Les travaux de dallage ont été terminés le 30 mai 2007.

q) Le 10 avril 2007, B\_\_\_\_\_ SA a fourni une garantie d'assurance d'un montant de 20'080 fr. (5% du montant facturé), d'une durée de deux ans, débutant le 30 mars 2007, garantie qui a été portée à 39'550 fr. (10% du montant facturé) le 5 novembre 2007.

r) Le solde de sa facture finale demeurant impayé, B\_\_\_\_\_ SA a adressé des rappels à C\_\_\_\_\_ les 18 et 27 juin 2007.

t) Lors de la réunion de chantier du 26 juin 2007, en l'absence du représentant de B\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_ a relevé que B\_\_\_\_\_ SA devait encore :

*"Transmettre plans de l'ingénieur du chantier que l'ingénieur puisse mettre à jour les plans.*

*Ebarber les murs et dalles, rhabillages, coupe des fers et clous, rhabillage trous des murs... A finir et nettoyer.*

*Il rest[ait] des clous dans le local piscine sur le bas de l'escalier.*

*Remettre le couvercle des EU enlever (sic) lors de la pose du WC chantier.*

*Comme demandé et selon les indications du pisciniste envoyé le 10 mai 2006, les surfaces béton du radier du haut du mur, des reprises coffrage et des marches n'[étaient] pas réceptionnées comme tel. Une finition fine d[avait] être appliquée afin d'obtenir toutes les surfaces lisses et fines comme les murs du bassin. Si en fin de semaine 26 rien n'[était] fait, une entreprise tierce l'exécutera[it] [aux] frais [de B\_\_\_\_\_ SA].*

*Le profil béton du caniveau du bout de terrasse d[avait] être identique à celui déjà fait. Épaisseur à respecter pour poser un Aco drain.*

*Piquages pour la pose des barrières à reprendre. Travail à l'arrachée. Travail à finir proprement.*

*Fond saut-de-loup à terminer.*

*Pour la sécurité du chantier, placer des consoles et planche bois sur dalle étage pour barrière. Barrières posées par une autre entreprise."*

La plupart de ces remarques avaient déjà été faites lors des réunions de chantier du 5 et 19 juin 2007, auxquelles B\_\_\_\_\_ SA était également absente. Cette dernière avait, à ce propos, indiqué à C\_\_\_\_\_, dans un courrier du 18 juin 2007, que la réalisation de la piscine avait été exécutée selon le libellé de la soumission et que les nouvelles prestations exigées par lui n'étaient pas comprises dans l'offre de base.

---

En outre, par courrier adressé à C\_\_\_\_\_ le 27 juin 2007, B\_\_\_\_\_ SA a émis les observations suivantes au sujet des remarques qui lui avaient été faites :

*"Il ne s'agiss[ait] pas d'un caniveau mais d'une engravure placée dans l'embaras des armatures, demandé par [l'architecte], ne figurant pas sur le plan de dallage et encore moins au niveau du façonnage des armatures. [B\_\_\_\_\_ SA] n'[avait pas pu] la positionner mieux que ce qui a[vait] été fait et de plus, cette prestation complémentaire n['] a[vait] pas été facturée à ce jour.*

*Le bétonnage du haut du mur de soutènement, soit la rehausse de 20 cm demandée par [l'architecte], a[vait] été exécutée en même temps que le dallage. Il s'agi[ssait] de la troisième intervention que [B\_\_\_\_\_ SA] entrepren[ait] sur ce mur et qui n['] [était] pas facturée à ce jour. En ce qui concern[ait] les réservations pour poteau barrière, ces dernières ne figur[ai]ent pas sur le plan d'exécution. La reprise de l'aplomb, uniquement, [était] actuellement en cours.*

*Découpe pour fixation poteaux sur haut du mur, prestation non prévue.*

*Ébarbage, rhabillage et finitions, les prestations qui incomb[ai]ent [à B\_\_\_\_\_ SA] [étaient] en cours d'exécution et ser[ai]ent terminés en fin de semaine 26.*

*Le couvercle des EU sera[it] posé ces prochains jours, au vu de sa disparition.*

*En ce qui concern[ait] le coffrage type 2 des murs et sol de la piscine, [B\_\_\_\_\_ SA] [lui] av[ait] clairement répondu par [ses] lignes du 18 juin 2007. Ce courrier rest[ait] d'actualité et [B\_\_\_\_\_ SA] [le] pri[ait] de prendre note qu'[elle] n'accepter[ait] aucune déduction de [sa] part, étant donné que l'ouvrage rendu correspond[ait] au texte de la soumission, ni de prétention d'une tierce personne ou entreprise.*

*Le profil béton pour recevoir un caniveau ne p[ouvait] être rectifié, au vu de l'armature. [B\_\_\_\_\_ SA] fait ce qui était possible, cette prestation a[vait] été exécutée sans être facturée à ce jour.*

*Piquage pour pose de barrière selon demande [de l'architecte], ce travail qui n'[était] pas prévu a[vait] été exécuté sans être facturé à ce jour.*

*Fond de saut-de-loup, pas de prestation prévue.*

*Barrière cage d'escalier, prestation exécutée à plusieurs reprises par [B\_\_\_\_\_ SA], pas facturée à ce jour. Ces barrières [avaie]nt été démontées par des tiers et n'[avaie]nt pas été remises en place. De ce fait, [B\_\_\_\_\_ SA] n'assum[ait] aucune responsabilité en cas d'accident.*

*Les plans reçus ne p[ouvaient] malheureusement pas [lui] être transmis."*

**u)** Le 4 juillet 2007, C\_\_\_\_\_ a proposé à B\_\_\_\_\_ SA une rencontre afin de finaliser le décompte avec A\_\_\_\_\_. Il a ajouté qu'une importante quantité d'humidité traversait le bas des murs de la fosse de l'ascenseur et qu'il s'était, par ailleurs, aperçu que lors de la dernière intervention de B\_\_\_\_\_ SA, une dizaine de jours auparavant, pour le rhabillage des murs de l'abri, son ouvrier avait tout laissé en plan, sans nettoyer les débris des murs et sans finir son travail.

La réunion a eu lieu le 10 juillet 2007, mais n'a pas permis aux parties de trouver un accord.

---

v) Par message électronique du 17 juillet 2007, C\_\_\_\_\_ a signalé à B\_\_\_\_\_ SA que l'arasement du mur de la piscine se décollait et sonnait creux, en la priant de faire le nécessaire, au plus vite, afin que ces travaux soient définitivement réalisés.

w) Par ordonnance provisionnelle du 24 août 2007 rendue à la requête de B\_\_\_\_\_ SA, le président ad interim du Tribunal a ordonné au conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription provisoire, sur le bien-fonds appartenant à A\_\_\_\_\_, d'une hypothèque légale à concurrence de 61'882 fr. 51 avec intérêts à 6% dès le 1er mai 2007. Cette ordonnance a été confirmée le 2 octobre 2007 après audition des parties, le taux d'intérêts étant toutefois ramené à 5% dès le 5 juillet 2007.

x) Par courrier du 25 septembre 2007 et à la demande de A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ a indiqué au conseil de ce dernier que selon le planning initial, le gros-œuvre devait être terminé à la fin du mois de septembre 2006. Or, l'escalier du rez à l'étage n'avait été terminé que le 16 octobre, l'escalier de service du rez au sous-sol et la piscine que le 10 novembre, le garage no 2 avec les travaux supplémentaires qu'au début du mois d'avril suivant et tous les travaux de maçonnerie qu'à la fin du mois de mai 2007. Le retard que B\_\_\_\_\_ SA aurait pu éviter pouvait, selon lui, être estimé à 4 à 6 semaines. La construction de la piscine avait été prévue pour les dates du 24 juillet au 4 août 2006, mais elle avait été réalisée seulement du 2 octobre au 10 novembre 2006. Selon la liste de l'ingénieur, la liste des armatures et plans avait été livrée le 11 juillet 2006. L'escalier du rez au 1er étage, dont la construction avait été prévue du 11 au 15 septembre 2006, avait été exécuté un mois après. Il en était de même pour l'escalier de service. La pénalité de retard s'élevait ainsi à 82'500 fr. (330'000 x 1% x 25 jours de retard).

C\_\_\_\_\_ a également souligné que, selon un décompte établi à la suite de séances organisées avec B\_\_\_\_\_ SA et l'ingénieur, divers travaux inclus dans le contrat de base n'avaient pas été exécutés et d'autres "*l'avaient été de mauvaises factures*".

Il résulte de ce décompte que l'architecte l'avait établi en reprenant les devis pour les travaux supplémentaires remis par B\_\_\_\_\_ SA (devis complémentaire no 2 lié au garage no 2, devis complémentaire no 3 lié à la piscine et devis complémentaire no 4 lié au mur de soutènement extérieur) avec la mention des postes dont le tarif appliqué par B\_\_\_\_\_ SA était contesté. L'architecte avait mentionné pour chacun de ces postes le tarif applicable selon le contrat d'entreprise initial. Était également jointe au courrier une liste des "*rappport bons de régie*". Il apparaît que les montants retenus pour les rapports figurant également sur la facture réajustée du 4 avril 2007 de B\_\_\_\_\_ SA sont conformes à ceux admis par l'architecte, à l'exception de deux postes retenus à hauteur de 50% par C\_\_\_\_\_ contre 70% par B\_\_\_\_\_ SA (cf. "*Rapport A1 seuils baies vitrés*" et "*Rapport AN11 exécution du seuil pour chape*"). Enfin, C\_\_\_\_\_ avait établi une dernière liste intitulée "*Poste non exécutés ou mal réalisés du contrat*".

---

de base n° 14". Les postes indiqués correspondent à ceux qui avaient fait l'objet d'un réajustement en déduction sur la facture de B\_\_\_\_\_ SA du 4 avril 2007, après la séance du 28 avril 2007. Trois postes retenus à 70% par B\_\_\_\_\_ SA ne sont admis qu'à hauteur de 50% par l'architecte (art. 23.80 talochage marche d'escalier au sous-sol; 25.70 talochage marche d'escalier au rez; 27.80 talochage marches d'escaliers au 1er étage). Les autres postes dont l'exécution est contestée par C\_\_\_\_\_ (art. 30.12; 30.13; 32.18; "32.5 Réserve + pose d'isolation thermique incorporée dans le coffrage sur et dessous dalle"; 42.4 et art. 1 du devis complémentaire no 1) sont portés en déduction de la facture du 4 avril 2007 : B\_\_\_\_\_ SA ne les a donc pas facturés dans son décompte final. Par ailleurs, C\_\_\_\_\_ a ajouté à sa liste les travaux faits par des entreprises tierces pour des travaux prétendument mal ou non exécutés par B\_\_\_\_\_ SA. Le libellé désignant ces travaux est succinct et peu précis ("*Les encaissements demandés pour l'isolation (art. 32,5) bas de façade rez et étage ont été mal exécutés / M\_\_\_\_\_ / 2'130 fr.*"; "*Le haut des murs de la piscine / G\_\_\_\_\_ / 5'900 fr.*"; "*La finition des surfaces murs piscine demandée par / H\_\_\_\_\_ / 5'714 fr.*"; "*Evacuation de déchets de chantier béton, ferraille / D\_\_\_\_\_ / 990 fr.*"; etc...).

Selon l'architecte, le coût des travaux supplémentaires dûment tarifés s'élevait ainsi à 47'721 fr. 14 HT, dont il convenait de déduire un rabais contractuel de 9% (4'294 fr. 90) ainsi qu'un montant de 35'875 fr. 93 au titre des travaux non exécutés ou défectueux et des travaux exécutés par des tiers. Le montant dû à B\_\_\_\_\_ SA était donc de 340'850 fr. 70 (330'000 fr. + 47'721 fr. 14 - 4'294 fr. 90 + 3'300 fr. 39 de TVA - 35'875 fr. 93). Il en résultait qu'elle avait perçu en trop une somme de 1'693 fr. 10, compte tenu des acomptes à concurrence de 342'543 fr. 80 versés par A\_\_\_\_\_.

y) Par courrier du 19 octobre 2007, B\_\_\_\_\_ SA a fait parvenir à C\_\_\_\_\_ une facture supplémentaire de 24'246 fr. 60 pour des travaux complémentaires listés en annexe et concernant, selon ses explications, des travaux de réapprovisionnement du chantier, de location de matériel et autres frais rendus nécessaires par l'allongement de la durée du chantier au-delà de la date initialement prévue. Certains postes font référence aux travaux signalés comme non facturés dans la lettre du 27 juin 2007 que B\_\_\_\_\_ SA avait adressée à C\_\_\_\_\_.

z) Deux villas ont été construites sur une parcelle attenante à celle de A\_\_\_\_\_ à peu près à la même période. C'était également la société B\_\_\_\_\_ SA qui s'était chargée des travaux de maçonnerie de ces deux maisons. Elle avait utilisé une seule grue pour les deux chantiers.

**B.** a) Par acte déposé au greffe du Tribunal le 5 novembre 2007, B\_\_\_\_\_ SA a assigné A\_\_\_\_\_ et a conclu à l'inscription définitive de l'hypothèque légale provisoire, à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à lui payer les frais d'attestation du

---

Registre foncier, le coût de l'inscription provisoire, le coût de l'extrait cadastral et de l'état des contenances, les frais d'huissier, les droits d'enregistrement et d'inscription au Registre foncier, ainsi que sa condamnation à lui payer le montant supplémentaire de 24'264 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 1er décembre 2007.

B\_\_\_\_\_ SA a relevé que les retards ne lui étaient pas imputables, les plans ne lui ayant pas été fournis à temps. Les travaux d'arasement de la piscine n'avaient pu être effectués que sept mois après l'achèvement de la piscine, faute d'avoir reçu plus tôt les informations nécessaires. Enfin, le niveau d'altitude avait été changé à plusieurs reprises, ce qui n'était pas sans incidence sur le bon déroulement du chantier. En ce qui concernait les observations figurant dans les procès-verbaux de chantier des 19 et 26 juin 2007, il s'agissait, pour l'essentiel, de prestations non prévues ou ne figurant pas sur les plans de départ et qui avaient été exécutées sans surcoût. L'humidité dans la fosse de l'ascenseur s'expliquait par le fait que l'étanchéité n'avait pas été prévue dans la soumission d'origine et qu'elle aurait dû faire l'objet d'un devis particulier. Pour le surplus, les prescriptions relatives à l'avis des défauts n'avaient pas été respectées.

Il ressort des pièces produites par B\_\_\_\_\_ SA (pces 42-45 intimée) qu'un plan du 20 juillet 2006 ("*piscine extérieure, coffrage*") concernant les travaux devant être réalisés du 24 juillet au 4 août 2006 n'a été reçu que le 2 octobre 2006, un autre du 9 novembre 2006 ("*perron d'entrée, coffrage-armature*") concernant les travaux devant être réalisés pour le 30 septembre 2006 n'a été reçu que le 20 novembre 2006, un autre du 15 septembre 2006 ("*garages 1 et 2, coffrage*") concernant les travaux devant être exécutés du 18 au 30 septembre 2006 n'a été reçu que le 8 février 2007 et un dernier du 24 octobre 2006 ("*dallage extérieur contre piscine, coffrage et armatures*") concernant les travaux prévus pour le 10 octobre 2006 n'a été reçu que le 19 avril 2007.

**b)** A\_\_\_\_\_ s'est opposé à la demande. Il a allégué que B\_\_\_\_\_ SA aurait de toute façon été en retard et que la remise des plans à l'avance n'aurait rien changé au problème. Selon une estimation de C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ SA avait ainsi accumulé un retard de quatre à six semaines, la pénalité moyenne de retard relative pouvant ainsi être évaluée à 82'500 fr.

B\_\_\_\_\_ SA n'avait, par ailleurs, pas effectué la totalité des travaux commandés, l'exécution du solde ayant dû être confiée à d'autres entreprises pour un montant supplémentaire de 8'426 fr. Une partie des travaux qu'elle avait exécutés était affectée de défauts, qui lui avaient été signalés dans le courant du mois de juillet 2007 par C\_\_\_\_\_, notamment l'humidité dans la cage de l'ascenseur et le décollement de l'arasement de la piscine.

---

Enfin, les tarifs appliqués par B\_\_\_\_\_ SA aux travaux supplémentaires n'étaient pas conformes à ce qui était stipulé, le contrat prévoyant expressément qu'ils devraient être facturés *"aux mêmes conditions que le contrat"*.

Ainsi, selon les calculs établis par l'architecte (cf. son courrier du 25 septembre 2007), B\_\_\_\_\_ SA avait perçu en trop une somme de 1'693 fr. 10. A\_\_\_\_\_ a produit certaines factures des tiers qui auraient réparé le travail mal ou pas exécuté par B\_\_\_\_\_ SA (facture de D\_\_\_\_\_ pour l'évacuation de déchets de chantier (990 fr. HT); facture de E\_\_\_\_\_ pour la pose et dépose d'une barrière de sécurité au bord du pallier et de l'escalier (800 fr. HT); facture de F\_\_\_\_\_ pour le nettoyage de la canalisation en raison de déchets l'obstruant (644 fr. HT); facture G\_\_\_\_\_ du 2 avril 2008 selon devis du 10 septembre 2007 pour les murets de la piscine (Descriptif: *"effectuer toutes les protections nécessaires; piquage de l'ensemble des murets de la piscine; brochage, évacuation des déchets; pose de divers fers à béton; coffrage, réfection des divers murets plus haut en béton et adjuvant; lissage selon indication du client et du pisciniste"*); prix (pas détaillé) 5'900 fr. HT + 448 fr. 40 de TVA); facture H\_\_\_\_\_ du 22 août 2007 selon devis du 29 juin 2007 pour le *"ragréage piscine"* (5'714 fr. HT + 434 fr. 26 de TVA); facture I\_\_\_\_\_ du 20 juin 2007, supplément lié aux prétendues irrégularités des marches d'escalier imputables à B\_\_\_\_\_ SA (3'926 fr. 75 HT sur 20'861 fr., selon décompte de l'architecte). Les calculs de l'architecte ne tenaient, en outre, pas compte de la facture de J\_\_\_\_\_ du 7 mai 2008 (4'099 fr. TTC) pour les travaux de finition de la piscine (*"control et picage des bavures + couche d'accrochage et lissage des murs de la piscine + côté annexe (antérieur) pour recevoir le lainier (sic)"*) et la réfection d'un plafond du sous-sol de la maison mal fini par B\_\_\_\_\_ SA.

A\_\_\_\_\_ a soutenu que les prétentions de B\_\_\_\_\_ SA n'étaient, en toutes hypothèses, pas exigibles, dans la mesure où cette société avait fourni une garantie partant dès la fin du mois de mars 2007 et non du mois de mai 2007, date à laquelle les travaux avaient été achevés.

c) Par courrier du 14 mars 2008, C\_\_\_\_\_ a mis en demeure B\_\_\_\_\_ SA de venir réparer l'arasement de la piscine avant la fin du mois, à défaut de quoi une entreprise tierce interviendrait.

Le 26 mars 2008, B\_\_\_\_\_ SA, tout en contestant formellement toute responsabilité et en relevant que des entreprises étaient intervenues sur le chantier postérieurement à son départ, notamment pour la pose de fers de liaison, a accepté de se rendre sur place, à l'heure que lui fixerait son interlocuteur, afin de dresser un procès-verbal et en tant que de besoin pour la suite à y donner.

---

B\_\_\_\_\_ SA n'a toutefois pas concrétisé sa proposition ni réparé les défauts allégués dans le délai imparti, étant précisé que A\_\_\_\_\_ n'a, de son côté, pas donné suite à sa demande de rendez-vous.

A\_\_\_\_\_ a demandé à une autre entreprise, qui travaillait sur place et lui avait fourni un devis à ce propos en septembre 2007 déjà, d'intervenir, ce qui a été fait au plus tard le 2 avril 2008.

**d)** Dans le cadre des enquêtes, les parties ont convenu que seul un montant de 333'460 fr. avait été payé par A\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ SA, et non de 342'543 fr. 80.

A\_\_\_\_\_ a précisé que les marches d'escalier étaient irrégulières et qu'il avait fallu compenser les différences de niveau et utiliser, sur tout le rez-de-chaussée, des pierres de 3 cm au lieu de 2 cm, ce qui avait entraîné un surcoût de l'ordre de 3'946 fr. 44 (facture I\_\_\_\_\_ du 20 juin 2007) imputable à B\_\_\_\_\_ SA.

B\_\_\_\_\_ SA a indiqué que, s'agissant des défauts allégués, il n'y avait pas eu d'avis, sous réserve de la question du mur de la piscine. Par ailleurs, sa facture finale avait été avalisée par l'ingénieur et l'architecte. La piscine et les garages étaient compris dans le devis initial, mais des demandes supplémentaires avaient conduit à l'établissement de devis complémentaires et à des frais supplémentaires. Pour ses travaux supplémentaires, B\_\_\_\_\_ SA avait appliqué des tarifs plus élevés que ceux figurant dans le devis initial, car le fait de commander du matériel supplémentaire en cours de chantier rendait les choses plus compliquées et qu'au moment où les commandes avaient été passées, l'entreprise avait déjà partiellement quitté le chantier.

En ce qui concernait l'humidité dans la cage d'ascenseur, B\_\_\_\_\_ SA a précisé qu'au moment où elle avait été constatée, le toit était encore ouvert car A\_\_\_\_\_ avait demandé une modification de la toiture et avait dû solliciter une autorisation de construire auprès du service compétent. Selon A\_\_\_\_\_, l'humidité était toujours présente, alors même que la maison était fermée et chauffée. Le problème avait finalement pu être réglé par C\_\_\_\_\_, qui avait fait traiter le bas du mur de la cage d'ascenseur avant qu'elle ne soit peinte.

Selon le représentant de B\_\_\_\_\_ SA, sa société ne disposait pas de plans d'exécution de l'escalier et c'était l'architecte lui-même qui avait proposé de marquer sur le mur le tracé de l'escalier avec le contremaître. Il n'avait pas été informé de l'existence de différences de niveau entre les marches, une certaine tolérance étant au surplus admise pour un escalier en béton coulé sur place et non préfabriqué. En ce qui concerne l'arasement du mur de la piscine, B\_\_\_\_\_ SA a affirmé que les niveaux qui lui avaient été donnés étaient erronés, qu'elle l'avait néanmoins exécuté en mai 2007, mais qu'il avait ensuite été rehaussé par une autre entreprise et qu'il n'avait pas tenu. Le lissage de la piscine n'était quant à lui pas

compris dans la soumission de base. Enfin, B\_\_\_\_\_ SA a allégué qu'elle avait pris contact avec l'architecte à la réception du contrat d'entreprise et lui avait dit qu'il n'avait jamais été question de pénalités de retard.

e) Entendu à titre de témoin le 26 janvier 2009, l'ingénieur qui avait préparé les plans de coffrage et d'armature a reconnu que B\_\_\_\_\_ SA les avait toujours eus au dernier moment, comme cela était généralement le cas sur les chantiers. Il n'y avait toutefois pas eu d'interruption de travaux pour cause de retard dans la remise des plans. Les plans de coffrage avaient été modifiés à trois ou quatre reprises, mais il s'agissait de modifications plutôt mineures, courantes pour ce type de construction; il était possible que ces modifications aient engendré quelques jours, voire quelques semaines de retard, mais selon lui, cela n'avait pas eu d'incidence sur la date de fin des travaux.

C\_\_\_\_\_ a, quant à lui, déclaré, le même jour devant le Tribunal, que la question de la pénalité de retard avait été discutée avec B\_\_\_\_\_ SA et que son représentant ne l'avait pas contestée. Sous réserve de quelques malfaçons au stade des finitions, les travaux exécutés par B\_\_\_\_\_ SA avaient donné satisfaction. L'arasement du mur de la piscine n'avait pas été construit correctement et s'était désolidarisé après trois semaines; B\_\_\_\_\_ SA n'avait toutefois pas rectifié ce défaut dans le délai imparti et une autre entreprise avait été mandatée pour procéder à la réparation. Les finitions des murs et du sol de la piscine avaient, par ailleurs, été exécutées par d'autres entreprises, B\_\_\_\_\_ SA estimant avoir terminé le travail, lequel ne correspondait toutefois pas aux exigences émises par le "pisciniste". C\_\_\_\_\_ a reconnu que la finition fine exigée par l'intéressé ne ressortait pas mot pour mot de la soumission, mais il a affirmé que les exigences du "pisciniste" avaient été envoyées à B\_\_\_\_\_ SA bien avant la signature du contrat.

Sous réserve des travaux qui avaient été demandés en cours de route, les plans avaient toujours été remis à B\_\_\_\_\_ SA dans les délais. Une demande d'autorisation de construire avait retardé la construction du garage no 2. Selon lui, les escaliers et la piscine auraient techniquement pu être exécutés en même temps que le gros-œuvre et il n'avait d'ailleurs pris en considération que ces deux postes pour le calcul des pénalités de retard. Il avait évalué le temps qu'il aurait fallu pour exécuter ces travaux et avait appliqué le pourcentage prévu par le contrat. Le témoin n'a toutefois pas pu dire, à la lecture des plans produits par B\_\_\_\_\_ SA (plan du 20 juillet 2006 ("*piscine extérieure, coffrage*"), pce 42 intimée), si en raison des mises à jour, il était effectivement impossible de réaliser la piscine plus tôt. Il a ajouté que les plans mis à jour par l'ingénieur ne repassaient pas systématiquement chez l'architecte. B\_\_\_\_\_ SA s'était plainte à plusieurs reprises de ne pas pouvoir anticiper les achats des matériaux, telles les armatures, car les plans ne lui étaient pas remis suffisamment tôt; toutefois les travaux n'avaient

---

jamais été stoppés pour cause de remise tardive des plans. En tout état, les modifications demandées en cours de route n'avaient pas perturbé le gros-œuvre. Deux gros changements avaient été demandés en cours de route. Le premier concernait la sortie d'ascenseur, mais il avait demandé à B\_\_\_\_\_ SA de cesser la construction d'une paroi à une certaine hauteur, de sorte que cela n'avait eu aucune incidence sur son travail. La seconde modification importante consistait à rajouter un bac à végétaux sur le toit du garage no 2.

Enfin, le témoin a confirmé que B\_\_\_\_\_ SA devait appliquer les prix prévus dans la soumission de base pour les travaux supplémentaires. Selon lui, la facture corrigée après la séance du 28 avril 2007 n'avait jamais été acceptée; il appartenait à A\_\_\_\_\_ et non à lui-même de le faire.

f) Dans ses écritures après enquêtes, B\_\_\_\_\_ SA a relevé que les travaux qui avaient pris du retard (piscine, garage et escaliers) étaient précisément ceux qui avaient fait l'objet de modifications notables de la part du maître de l'ouvrage. Elle a précisé que l'arasement du mur de la piscine n'était pas prévu dans le contrat initial et avait dû être rajouté sur le mur construit précédemment. Selon les plans produits et non contestés, des marches d'escaliers, un bassin nord sur toute la longueur de la piscine et un plus petit dans le coin sud est avaient également été ajoutés. B\_\_\_\_\_ SA a, par ailleurs, relevé que les factures des entreprises G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ SA et J\_\_\_\_\_ produites par A\_\_\_\_\_ à l'appui de ses prétentions en compensation (16'595 fr. 66) atteignaient pratiquement à elles seules le coût de la piscine tel que prévu par le contrat (18'529 fr.). Les travaux liés aux factures produites par le maître de l'ouvrage (y compris celle de I\_\_\_\_\_ SA) n'avaient fait l'objet d'aucun avis de défaut et avaient été effectués sans que B\_\_\_\_\_ SA n'ait été au préalable informée. Enfin, les prix plus élevés pratiqués pour les commandes supplémentaires n'avaient eu qu'une incidence minimale sur le prix global, puisque l'augmentation était de 2'753 fr. 20 sur le devis complémentaire no 2 et de 798 fr. 65 sur le devis complémentaire no 4.

A\_\_\_\_\_ a invoqué, en tout état de cause, la compensation. Il a soutenu que B\_\_\_\_\_ SA restait lui devoir une somme de 99'301 fr. 40, soit 340'850 fr. 70 au terme des travaux exécutés selon décompte de l'architecte, sous déduction des acomptes versés en 333'460 fr., des pénalités de retard en 82'500 fr. et des factures payées à des tiers à concurrence de 24'192 fr. Il convient toutefois de relever que ce montant de 24'192 fr. 10 est déjà inclus dans les 35'875 fr. 93 calculés par l'architecte ramenant le total des travaux à 340'850 fr. 70, sous réserve d'une facture de J\_\_\_\_\_ de 4'099 fr. TTC, de la TVA pour les factures de G\_\_\_\_\_ (448 fr. 40) et de H\_\_\_\_\_ SA (434 fr. 26) et d'une différence non expliquée de 9 fr. 70 pour celle de I\_\_\_\_\_.

C. a) Selon jugement du 8 juin 2009, le Tribunal de première instance a ordonné l'inscription définitive, à concurrence de 61'882 fr. 51 avec intérêts à 5% dès le

---

5 juillet 2007, de l'hypothèque légale provisoire inscrite sur la parcelle no 1 \_\_\_\_\_ de la commune de N \_\_\_\_\_ propriété de A \_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), condamné A \_\_\_\_\_ à payer à B \_\_\_\_\_ SA le coût de l'extrait de l'état descriptif de l'immeuble, de l'inscription provisoire et des droits d'enregistrement et d'inscription définitive au Registre foncier (ch. 2), ainsi qu'aux dépens, comprenant une indemnité de 8'000 fr. (ch. 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

b) Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 10 juillet 2009, A \_\_\_\_\_ a appelé de ce jugement qu'il a reçu le 11 juin 2009 et dont il a demandé l'annulation, en concluant au déboutement de B \_\_\_\_\_ SA, à la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale et à la réserve de ses droits pour le surplus. Subsidiairement, A \_\_\_\_\_ a demandé, au préalable, qu'une expertise soit ordonnée sur le bien-fondé des décomptes et des chiffres de l'architecte, C \_\_\_\_\_, relatifs à la facture de B \_\_\_\_\_ SA du 4 avril 2007. Il a, en effet, reproché au Tribunal d'avoir retenu que ces décomptes n'étaient pas suffisamment détaillés, alors que ces documents permettaient d'évaluer dans quelle mesure la facture finale de B \_\_\_\_\_ SA devait être réduite et quels travaux non exécutés ou mal exécutés devaient être déduits.

Dans sa réponse, B \_\_\_\_\_ SA a persisté à dire que sa facture finale n'avait été contestée ni par A \_\_\_\_\_, ni par son architecte, avant la réunion du 10 juillet 2007. Elle a soutenu que tous les devis complémentaires établis par ses soins avaient été approuvés par le maître de l'ouvrage. Ce dernier n'avait d'ailleurs jamais fait, à l'époque, de critique sur les modifications requises et exécutées. B \_\_\_\_\_ SA produit le devis complémentaire no 1 du 3 novembre 2006 (modification cage ascenseur : 8'900 fr.), celui no 2 (création d'un bac sur garage 2 : 18'244 fr. 75 en dernier lieu) du 9 février 2007, modifié les 14 février, 7 mars et 23 avril 2007 en raison de nouvelles demandes du maître de l'ouvrage, celui no 3 du 7 mars 2007 (réactualisation piscine : 30'476 fr. 60), celui no 4 du 7 mars 2007 (murs de soutènement extérieurs : 5'465 fr. 45) et celui no 5 du 23 avril 2007 (dallage extérieur contre piscine : 4'433 fr. 05).

Il y a lieu de relever qu'aucun de ces documents ne porte la signature du maître de l'ouvrage. Par ailleurs, le devis complémentaire no 2 a évolué plusieurs fois en raison de modifications de la demande; les tarifs utilisés pour les travaux qui n'étaient pas concernés par ces modifications n'ont pas subi de changement lors de la réactualisation du devis. Enfin, d'après le contrat conclu en mai 2006, le prix initial des travaux pour la piscine était de 18'529 fr.

B \_\_\_\_\_ SA a formé appel incident, en concluant à l'annulation du ch. 4 du dispositif du jugement et à la condamnation de A \_\_\_\_\_ au paiement de 24'246 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 1er décembre 2007.

---

A\_\_\_\_\_ n'a pas contesté avoir reçu les devis produits en appel. Il a toutefois soutenu qu'à l'exception de celui lié à la cage d'ascenseur, les autres avaient été refusés en raison notamment du tarif appliqué. Il a allégué, sans l'établir, que le devis complémentaire no 1 était d'ailleurs le seul qu'il avait contresigné.

Les parties ont produit, en appel, de nouvelles pièces, qui n'ont pas été formellement contestées, sous réserve du courrier figurant à la pièce 28 appelant et de la pièce 64 intimée. Dans le courrier, pièce 28, adressé également à une autre entreprise (K\_\_\_\_\_), C\_\_\_\_\_ indiquait qu'un bout de planche, un bout de couvercle de "tuyau somo", un bout de béton et du sable avaient été retrouvés dans les canalisations. B\_\_\_\_\_ SA a contesté cette pièce, affirmant ne l'avoir jamais reçue. Il convient de constater que la pièce 64 intimée correspond, quant à elle, à une facture de L\_\_\_\_\_ du 31 mai 2007, d'un montant de 6'548 fr. 85, pour le chantier "n° 2\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_". B\_\_\_\_\_ SA allègue qu'il s'agit d'une facture pour l'achat de béton non encore refacturé à A\_\_\_\_\_. Celui-ci soutient toutefois que rien n'atteste qu'elle concerne son chantier et non un autre, tel le chantier voisin sur lequel travaillait également B\_\_\_\_\_ SA. Par ailleurs, B\_\_\_\_\_ SA n'avait pas prouvé s'être acquittée de cette facture.

L'argumentation des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. **1.1.** L'appel principal et l'appel incident sont recevables pour avoir été déposés dans les forme et délais prévus par la loi (art. 298 et 300 LPC).

Les dernières conclusions de première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr., le Tribunal a statué en premier ressort (art. 22 LOJ). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC).

- 1.2.** Une partie, en appel ordinaire, peut produire des pièces qu'elle n'a pas soumises au premier juge, sans égard au fait qu'à l'époque où la contestation était pendante devant ce magistrat, elle détenait ou non ces pièces, la question des dépens étant réservée. La recevabilité des pièces nouvelles en appel ordinaire fait naître une autre question : celle de leur force probante. La production d'une pièce nouvelle implique presque nécessairement l'allégation de faits nouveaux (circonstances de rédaction et de communication de la pièce, véracité des faits qu'elle relate). Ainsi, à défaut d'allégués recevables conduisant à la réouverture des enquêtes devant la Cour, cette pièce nouvelle en appel n'a pas une plus grande force probante que si elle avait été produite en première instance après la clôture des enquêtes : la production de cette pièce reste ainsi sans portée si le fait qu'elle tend à démontrer aurait dû faire l'objet d'une confirmation ou d'une infirmation par témoignages (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la LPC, n. 9 ad art. 312 LPC).

---

En l'espèce, les pièces produites par les parties en appel sont recevables. Reste toutefois réservée la question de leur force probante, en particulier s'agissant des pièces 28 appelant et 64 intimée. L'intimée a contesté le courrier figurant sous pièce 28, précisant ne l'avoir jamais reçu à l'époque, de sorte qu'il ne sera pas tenu compte de cette pièce. La pertinence de la pièce 64 sera, quant à elle, examinée ci-après (cf. considérant 8).

**1.3.** Pour s'éclairer sur une question de fait qui requiert l'avis d'un spécialiste, le juge peut ordonner qu'il soit procédé à une expertise (art. 255 al. 1). L'intervention d'un expert s'impose lorsqu'il s'agit de déterminer ou d'évaluer un fait et que le juge ne possède pas lui-même les connaissances spécifiques et indispensables à cette détermination ou évaluation (ATF 101 Ia 202 = JT 1977 I 111; ATF 102 II 11 = JT 1977 I 58 consid. 3).

En l'espèce, l'appelant demande qu'une expertise soit effectuée portant sur le décompte établi par l'architecte pour établir le tarif à appliquer et quels travaux non exécutés ou mal exécutés doivent être déduits de la facture de l'intimée.

Le décompte précité indique, de manière sommaire, les travaux qui ont été faits par les tiers et les autres postes du contrat d'entreprise contestés. L'expertise requise par l'appelant ne permettrait pas de compléter le libellé succinct inscrit par l'architecte dans sa liste des travaux mal exécutés. Une telle mesure probatoire a pour fonction d'élucider une question technique et non de suppléer au manque de clarté et de précision d'une pièce. Il appartient, au surplus, aux parties d'articuler avec précision les faits dont elles entendent se prévaloir (art. 126 al. 2 LPC). Par ailleurs, l'affaire est en l'état d'être jugée, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une expertise.

2. Les artisans et entrepreneurs employés à des bâtiments ou autres ouvrages peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail, ou du travail seulement, en garantie de leurs créances contre le propriétaire ou l'entrepreneur (art. 837 al. 1 ch. 3). Cette requête doit être formulée au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC).

En l'espèce, les parties s'accordent sur le fait que les travaux ont été achevés le 30 mai 2007, de sorte que la requête a été déposée dans le délai légal.

3. **3.1.** Selon l'art. 363 CO, le contrat d'entreprise est un contrat par lequel l'entrepreneur s'engage à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que le maître s'engage à lui payer. Pour réaliser une construction, le maître fait en principe appel à deux sortes de professionnels : les mandataires (en général architectes ou ingénieurs chargés de préparer le projet et de diriger les travaux) et les entrepreneurs individuels (artisans ou entreprises auxquels est confiée l'exécution

---

des travaux selon leur spécialité) (TERCIER, Les contrats spéciaux, 2009, p. 640 s). Le directeur des travaux est le représentant direct du maître dans les rapports avec les entreprises. L'étendue de ses pouvoirs est déterminée par le contrat, au besoin par les conditions générales qui y sont intégrées (TERCIER, op. cit, p. 648).

Les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point, sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO). La partie qui soutient le contraire devra démontrer que l'exigence de la forme n'a pas été prévue sous peine d'invalidité, mais qu'elle a été utilisée uniquement pour faciliter la preuve de l'existence et du contenu du contrat. Cette preuve peut être faite par tous les moyens, et notamment lorsque les prestations contractuelles sont fournies et acceptées sans réserve nonobstant l'inobservation de la forme; un tel comportement renverse la présomption de l'art. 16 al. 1 CO (ATF 105 II 78 = JdT 1980 I 66 consid. 1; TEVINI DU PASQUIER, Commentaire romand, n. 5 ad art. 16 CO).

L'art. 18 al. 1 CO prévoit qu'en présence d'un litige sur l'interprétation du contrat, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (ATF 128 III 419 consid. 2.2). Un accord peut résulter non seulement de déclarations expresses concordantes, mais aussi d'actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Il faut donc analyser les déclarations, écrites ou orales, transmises par n'importe quel procédé, mais aussi les comportements. Pour déterminer ce qu'une personne voulait, on peut prendre en considération des déclarations qu'elle a faites avant la conclusion du contrat ou postérieurement, et même des déclarations à des tiers. Des faits postérieurs, comme un début d'exécution, peuvent être significatifs (CORBOZ, La réception du contrat par le juge: la qualification, l'interprétation et le complément, in : Le contrat dans tous ses états, 2004, p. 271). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2).

**3.2.** En l'espèce, l'appelant conteste le tarif appliqué par l'intimée pour les travaux supplémentaires. Il n'a toutefois pas nié avoir reçu les devis complémentaires y relatifs. Le devis complémentaire no 2 relatif au garage no 2 a évolué plusieurs fois en raison d'une modification de la demande de l'appelant. Les premières

---

versions de ce devis ont été établies par l'intimée en février 2007. Le prix unitaire appliqué alors n'a pas été contesté, les versions suivantes du 7 mars et 23 avril 2007 n'ayant pas subi de modification sur ce point. Les travaux du garage no 2 ont eu lieu sans que l'appelant n'émette une quelconque réserve sur les tarifs exigés par l'intimée. Devant le Tribunal, l'appelant n'a d'ailleurs pas expressément contesté les devis complémentaires établis par l'intimée, auxquels la facture finale du 4 avril 2007 fait référence. Le fait que ces documents ne portent pas sa signature ne signifie pas encore qu'ils ne le lient pas. L'appelant reconnaît avoir accepté le devis complémentaire n° 1 concernant la cage d'ascenseur. Or, au vu du dossier, ce document ne porte pas sa signature. Cet élément démontre que l'exigence de la signature de l'appelant prévue par les conditions spéciales du contrat d'entreprise n'a pas été stipulée sous peine d'invalidité, mais comme simple preuve de l'existence et du contenu de l'accord des parties sur les travaux supplémentaires. Par ailleurs, les modifications portées par l'intimée sur sa facture du 4 avril 2007 après la séance du 28 avril suivant ne permettent pas d'admettre que, lors de cette réunion, l'architecte ait contesté les tarifs appliqués par l'intimée aux travaux supplémentaires. Au vu des pièces au dossier, l'appelant n'a contesté les prix pratiqués que bien après, en octobre 2007, dans le cadre de la demande d'inscription provisoire d'hypothèque légale, soit une fois les travaux complètement achevés. Il en résulte que l'appelant a accepté, si ce n'est expressément du moins par actes concluants, le tarif appliqué par l'intimée pour les travaux supplémentaires figurant dans ses devis et repris par la facture finale.

Les autres éléments figurant sur la facture réajustée du 4 avril 2007 ne sont pas contestés, sous réserve de travaux prétendument mal exécutés. La facture est, en effet, conforme aux décomptes établis par l'architecte au sujet des "*rappports bon de régie*" qu'elle mentionne comme tels et des travaux non exécutés. Reste réservée la question des travaux mal exécutés, soit ceux acceptés à 50% par l'appelant, au lieu des 70% proposés par l'intimée dans sa facture, et ceux prétendument exécutés par des tiers en lieu et place de l'intimée. Sous réserve de ce point - lequel sera examiné ci-après -, il y a lieu donc d'admettre que l'intimée est titulaire a priori d'une créance de 61'882 fr. 51 à l'égard de l'appelant.

4. L'appelant oppose en compensation un montant de 35'875 fr. 93 pour les travaux non ou mal exécutés, ainsi qu'un montant de 24'192 fr. 10 correspondant à des factures d'entreprises tierces auxquelles il a fait appel pour remédier à des défauts dont il impute la responsabilité à l'intimée. Ainsi qu'il a été relevé dans la partie "En Fait", point B.f, le montant de 24'192 fr. 10 est déjà inclus dans les 35'875 fr. 93 calculés par l'architecte, sous réserve d'une facture de J\_\_\_\_\_ de 4'099 fr. TTC et de la TVA pour les factures de G\_\_\_\_\_ (448 FR. 40) et de H\_\_\_\_\_ SA (434 fr. 26).

#### **4.1. Le contrat d'entreprise du mois de mai 2006 renvoie à la norme SIA 118.**

L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défauts et répond des défauts sans égard à leur cause et indépendamment d'une faute (art. 165 SIA-118). Il y a défaut si l'ouvrage livré n'est pas conforme à ce qui était prévu par le contrat. Le défaut consiste en l'absence soit d'une qualité promise ou autrement convenue, soit d'une qualité que le maître était de bonne foi en droit d'attendre même sans convention spéciale (art. 166 al. 1 et 2 SIA-118). L'entrepreneur répond de tous les défauts que le maître invoque pendant la durée d'un délai de garantie de deux ans. En cas de contestation, il appartient à l'entrepreneur de prouver qu'un fait relevé ne constitue pas un manquement au contrat, ni, par conséquent, un défaut au sens de la présente norme (art. 174 al. 1 et 3 SIA-118). Le fardeau de la preuve est ainsi en partie renversé. Le maître de l'ouvrage continue d'assumer la preuve du fait dont il affirme qu'il s'agirait d'un défaut; toutefois si l'entrepreneur conteste que le fait relevé rend l'ouvrage non conforme au contrat et qu'il s'agit par conséquent d'un défaut, la preuve y relative lui incombe. Il doit par exemple prouver - s'il le prétend - que le soit disant défaut résulte d'une usure normale ou d'un emploi inapproprié de l'ouvrage reçu sans défaut. La règle de l'art. 174 al. 3 SIA-118 doit être interprétée restrictivement; elle ne concerne pas la question de savoir si une qualité de l'ouvrage (ou d'une partie de l'ouvrage), dont l'absence a été signalée par le maître comme un défaut, est réellement due eu égard au contenu du contrat d'entreprise (GAUCH, *Le contrat d'entreprise*, 1999, pp. 730 s).

L'entrepreneur supporte les frais de réfection de l'ouvrage, y compris les frais supplémentaires éventuels de la direction des travaux (art. 170 al. 1 SIA-118). En cas de défauts de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts selon l'art. 171 SIA-118, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut, faute de quoi il a le choix entre trois solutions : (1) persister à exiger la réfection de l'ouvrage, pour autant qu'elle n'entraîne pas de dépenses excessives (art. 368 al. 2 CO), ou faire exécuter cette réfection par un tiers aux frais de l'entrepreneur; (2) déduire une moins-value de l'ouvrage ou (3) se départir du contrat (cf. art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA-118). Si le maître omet de donner d'abord à l'entrepreneur l'opportunité de tenter la réparation dans un délai déterminé, il est alors privé de ses droits (ATF 116 II 305 = JT 1991 I 173 consid 3a; ATF 110 II 52 = JT 1984 II 479). La loi ne règle pas la forme de l'avis qui doit être adressé à l'entrepreneur; celui-ci peut donc intervenir verbalement, ou être constaté dans un procès verbal. Le défaut qui fait l'objet de la réclamation doit être décrit de manière telle que l'entrepreneur puisse reconnaître ce qui lui est reproché dans son ouvrage (TERCIER/FAVRE/-CARRON, *Les contrats spéciaux*, 2009, p. 680).

4.2. L'appelant n'a pas clairement indiqué quels seraient les travaux faisant l'objet de la facture du 4 avril 2007 dont le paiement lui serait demandé sans avoir été exécutés. Il résulte toutefois de la comparaison de cette facture avec le décompte établi par l'architecte "*pour les travaux non exécutés ou mal réalisés*" que les postes dont l'exécution est entièrement contestée par l'architecte (art. 30.12; 30.13; 32.18; 32.5 et 42.4 et art. 1 du devis complémentaire no 1) n'ont pas été facturés par l'intimée dans son décompte final (cf. partie en Fait, point A.w). Cinq autres postes concernent des travaux que l'architecte estime devoir être rémunérés à 50%, en lieu et place des 70% facturés dans le décompte final de l'intimée. Il s'agit du talochage des marches d'escalier au sous-sol, au rez et au 1er étage, ainsi que de certains travaux mentionnés sous "*Rapport A1 seuils baies vitré*" et "*Rapport AN11 exécution du seuil pour chape*". L'appelant ne donne toutefois aucune explication supplémentaire sur ces prestations et les éventuels défauts justifiant une réduction de leur prix, de sorte qu'il n'est pas possible d'apprécier le bien-fondé de la réduction proposée par l'architecte dans son décompte. Il n'est notamment pas indiqué si les travaux de talochage des marches d'escalier, apparemment litigieux, concernent les mêmes marches pour lesquelles un défaut d'inégalité est allégué. Ces postes ne sont, au demeurant, pas repris dans les écritures de l'appelant. Par conséquent, il n'en sera pas tenu compte.

Devant le Tribunal, seuls ont été allégués les défauts liés aux murs de la piscine, à la fosse de l'ascenseur, aux encaissements "*pour l'isolation et le bas de la façade*" et à l'inégalité des marches d'escalier.

S'agissant du mur et du sol de la piscine, la facture de H\_\_\_\_\_ SA concerne des travaux de finition qui ne figurent pas dans le descriptif de base faisant l'objet du contrat d'entreprise. Il en va de même de celle de J\_\_\_\_\_, qui semble, au demeurant, viser certains travaux déjà contenus dans la facture de G\_\_\_\_\_ du 2 avril 2008 (ex: lissage des murs). L'appelant n'a pas établi que l'intimée s'était engagée à fournir ces prestations, de sorte qu'il ne peut exiger le remboursement de leur prix.

En ce qui concerne les marches d'escaliers de dimensions irrégulières, l'appelant n'a pas donné à l'entrepreneur la possibilité de réparer ce défaut. Au vu du dossier, il ne lui a, en effet, adressé aucun avis de défaut, de sorte que ses prétentions liées à ce poste doivent être écartées.

Par ailleurs, le 4 juillet 2007, l'architecte a informé l'intimée qu'une importante quantité d'humidité traversait le bas des murs, dans la cage d'ascenseur. Durant la procédure, l'intimée a soutenu que les travaux d'étanchéité ne lui incombaient pas. L'appelant n'a, quant à lui, fait clairement valoir aucune prétention financière à cet égard, si bien qu'il ne peut en être tenu compte pour réduire la rémunération due à l'intimée.

L'appelant invoque, en outre, une facture de M\_\_\_\_\_ de 2'130 fr. 50 - non produite et dont la date est inconnue - que l'architecte a mentionnée dans son décompte, parmi les travaux faits par des tiers, sous le libellé "*Les encaissements demandés pour l'isolation (art. 32,5) bas de façade rez et étage ont été mal exécutés.*" Aucun avis de défaut n'a toutefois été adressé à l'intimée au sujet d'encaissements défectueux effectués par ses soins. Au surplus, ces travaux ne semblent pas être en relation avec l'humidité constatée le 4 juillet 2007. Aucune indication n'est d'ailleurs donnée à ce sujet. Toutefois, même dans cette hypothèse, un avis suffisamment précis visant une malfaçon des encaissements ferait défaut. Les prétentions de l'appelant en relation avec la facture de M\_\_\_\_\_ doivent donc être écartées.

L'appelant fait enfin valoir un défaut de l'arasement du mur. Ce défaut a été signalé à l'intimée par message électronique du 17 juillet 2007. Cette dernière n'a pas établi que le défaut ne lui était pas imputable. Toutefois, l'appelant n'a pas chiffré le coût des réparations de ce défaut, alors que la preuve du montant du dommage était possible et qu'elle lui incombait (art. 8 CC). La facture de G\_\_\_\_\_ du 2 avril 2008 concerne, en partie, la réparation de l'arasement du mur. Faute d'être suffisamment détaillée, elle ne permet cependant pas d'établir combien ont coûté ces prestations, de sorte qu'il ne peut en être tenu compte.

**4.3** La partie qui allègue un fait doit se plier avant tout aux exigences de la précision, lesquelles sont dictées non seulement par la nécessité de déterminer de manière sûre le contenu de l'allégué et l'objet de la preuve à rapporter, mais aussi par celle de permettre à l'adversaire l'apport de la preuve contraire (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 126 LPC).

En appel, le maître de l'ouvrage invoque d'autres défauts en reprenant les remarques faites à l'intimée sur ses prestations, lors de la réunion de chantier du 26 juin 2007. Ces faits, bien que figurant dans les pièces produites en première instance, auraient dû être allégués au plus tard au stade de l'instruction préalable (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 1 ad art. 133 LPC) pour respecter les exigences de précision de l'art. 126 LPC. Par ailleurs, l'appelant ne fait valoir aucune prétention financière en rapport avec ces prétendus défauts. Il n'en sera dès lors pas tenu compte.

**4.4.** Les art. 165 ss SIA-118 contiennent un régime particulier si l'inexécution du contrat concerne un défaut de l'ouvrage. Si l'inexécution concerne autre chose qu'un défaut, les règles générales du code des obligations sur la responsabilité contractuelle s'appliquent (art. 97 à 101 CO) (CARRON, La "SIA 118" pour les non-initiés in : Journées suisses du droit de la construction 2007, Fribourg 2007, p. 27).

L'appelant fait valoir des frais pour l'évacuation de déchets. Cette prétention ne constitue pas un défaut de l'ouvrage, mais une violation du contrat qui prévoit une obligation pour l'entrepreneur de nettoyer les déchets par ses propres soins. L'intimée conteste avoir failli à ses devoirs. Le décompte établi par l'architecte mentionne, parmi la liste des travaux effectués par les tiers, des factures liées au nettoyage et à l'évacuation de déchets. Toutefois, les indications sommaires y figurant pour chaque facture ne permettent pas d'apprécier le bien-fondé de l'imputation de ces montants à l'intimée. Elles ne sont pas suffisantes pour admettre que les déchets étaient bien son fait plutôt que celui d'une autre entreprise.

Il en va de même des frais de nettoyage des canalisations bouchées. Les indications de l'architecte, dans son décompte, ne sont pas suffisantes pour admettre le bien-fondé de son appréciation selon laquelle l'intimée serait à l'origine de l'obstruction des dites canalisations.

L'appelant sera donc débouté sur ces points également.

5. L'appelant invoque en compensation une somme de 82'000 fr. à titre de pénalités de retard.

**5.1.** Les parties peuvent convenir d'une peine conventionnelle (art. 160 ss CO) en cas d'inexécution du contrat au temps convenu. Par cette clause pénale, l'entrepreneur s'engage vis-à-vis du maître à effectuer une prestation en argent ou une autre prestation supplémentaire au cas où la prestation due serait différée. Le caractère contraignant de la clause pénale ne dépend pas de l'existence d'un accord allouant une prime à l'entrepreneur en cas d'exécution plus rapide de l'ouvrage (GAUCH, op. cit. p. 207).

La clause pénale est en soi un acte juridique bilatéral. Les parties doivent donc manifester réciproquement et de manière concordante leur volonté de la conclure (art. 1 al. 1 CO; COUCHEPIN, La clause pénale, étude générale de l'institution et de quelques applications pratiques en droit de la construction, 2008, p. 94).

Il faut toutefois réserver le cas où la clause pénale figure dans des conditions générales intégrées globalement dans le contrat (cf. COUCHEPIN, op. cit. pp. 95 et 257 s). En cas d'intégration globale de conditions générales, le débiteur peut contester la validité d'une clause au motif qu'elle serait "insolite". Par clause "insolite", on entend une clause qui déroge sans raison au droit dispositif ordinairement applicable et à laquelle la partie qui y adhère ne peut s'attendre selon les règles de la bonne foi (TERCIER, Le droit des obligations, 2009, p. 186; COUCHEPIN, op. cit. p. 11). Celui qui veut faire accepter une clause "insolite" doit rendre l'autre partie attentive et obtenir d'elle sur ce point un accord exprès (précis), par exemple dans le contrat individuel. On admet toutefois une simple

---

mise en valeur par une typographie spéciale, par exemple une taille de police plus grande ou l'utilisation d'un caractère gras (COUCHEPIN, op. cit. p. 12 et p. 95 en relation avec la clause pénale; cf. ég. TERCIER, op. cit. p. 186).

**5.2.** En l'espèce, la clause litigieuse n'a pas été intégrée globalement à la convention des parties. Elle figure sur une feuille annexée au contrat et est rédigée en caractères de plus grande taille que ceux utilisés pour ce dernier. L'intimée reconnaît elle-même en avoir pris connaissance à la réception de la convention en mai 2006 (cf. déclarations faites en comparution personnelle des parties), de sorte que, contrairement à ce qu'elle soutient, cette clause ne peut être considérée comme "insolite". Sa validité n'implique donc pas nécessairement un accord explicite.

L'intimée n'a pas réagi à la réception du contrat. Elle a retourné la convention, avec la clause biffée, plus de trois mois après, alors qu'elle avait déjà effectué une grande partie des travaux. Durant ce temps, l'appelant pouvait penser de bonne foi que la clause avait été acceptée. La clause litigieuse a donc été valablement conclue.

- 6. 6.1.** Les art. 92 ss SIA-118 s'appliquent aux délais d'exécution. L'entrepreneur a une obligation d'exécuter dans les délais : il s'engage à tout faire pour respecter le terme convenu. S'il n'y parvient pas, il se trouve en principe en demeure. Toutefois, s'il peut exciper d'un retard justifié, il bénéficie d'une prolongation du délai d'exécution appropriée. Selon la nomenclature SIA-118, le retard se justifie déjà par l'absence de toute faute contractuelle de l'entrepreneur, et ce même si le retard n'est pas imputable au maître. La durée de la prolongation dépend des circonstances. Les parties doivent se mettre d'accord. A défaut, le débiteur doit la prestation dès que la nature de l'affaire le permet (cf. art. 96 al. 1 SIA-118; COUCHEPIN, op. cit., p. 313). En cas de retard justifié, la peine demeure en principe valable, mais son enclenchement est reporté. Il existe toutefois des situations exceptionnelles où le retard causé par le maître bouleverse entièrement la planification temporelle de l'entrepreneur. Dans un tel cas, il serait contraire aux règles de la bonne foi d'imposer le maintien de la clause pénale, quand bien même la situation qui valait lors de la conclusion n'a absolument plus cours (COUCHEPIN, op. cit. p. 314; GAUCH, op. cit. note 4 p. 209).

La modification de commande peut avoir comme effet de rallonger la durée d'exécution de la construction. Dans ce cas, l'entrepreneur a le droit à la fixation de nouveaux délais appropriés (cf. art. 90 première phrase SIA-118). Sauf droit réservé, les parties doivent se mettre d'accord sur le nouveau délai (cf. art. 90 deuxième phrase SIA-118).

Si le contrat est lacunaire s'agissant des délais, le juge le complète grâce aux règles supplétives, tirées notamment des art. 75 CO et 366 CO : globalement,

---

l'entrepreneur doit disposer du temps nécessaire dont un constructeur compétent aurait besoin pour exécuter son obligation en travaillant de façon suivie et en utilisant les ressources humaines et matérielles usuelles (délai raisonnable) (COUCHEPIN, op. cit., p. 298; cf. ég. GAUCH, op. cit., pp. 195 s).

**6.2.** En l'espèce, le contrat prévoyait que les travaux devaient être achevés le 30 septembre 2006 au plus tard et qu'une pénalité de retard serait due par l'entrepreneur s'ils ne l'étaient pas à la date du 13 octobre 2006. Les travaux de maçonnerie effectués par l'intimée ont pris fin le 30 mai 2007, laissant ainsi apparaître a priori un retard de huit mois sur le planning initial.

Il ressort du témoignage de l'architecte que des forages ont retardé la construction du garage no 1 et que celle du garage no 2 a été différée en raison d'une demande complémentaire d'autorisation de construire. Le garage no 2 avait également fait l'objet d'une importante modification impliquant la création d'un bac non prévu initialement; ces travaux supplémentaires ont de toute évidence prolongé l'exécution des travaux. Tous ces éléments ne sont pas imputables à l'intimée. L'architecte en a d'ailleurs tenu compte, puisqu'il n'a pas pris en considération la construction des garages pour déterminer le prétendu retard de l'intimée et qu'il a estimé celui-ci à quatre à six semaines - et non à plusieurs mois. Le calcul opéré pour fonder cette estimation n'a pas été clairement exposé. Au vu des explications sommaires de l'architecte données en audience et dans son courrier du 25 septembre 2007, cette estimation tiendrait compte du planning initial, sous déduction des jours prévus pour la construction des garages, et du moment où les travaux pris en considération (villa + piscine) ont pris effectivement fin, soit le 10 novembre 2006. La construction des garages était prévue dans un laps de temps d'environ de deux semaines. Les travaux de la villa et de la piscine auraient donc dû se terminer, selon le planning initial, au 15 septembre 2006, sous réserve de deux ou trois jours prévus pour "*la dalle sur l'étage*". La clause de pénalité ne prenait toutefois effet que deux semaines après la fin des travaux selon les prévisions du planning. Aucune explication n'est donnée au sujet des motifs ayant conduit le maître de l'ouvrage à accorder un sursis supplémentaire de deux semaines. Ce sursis avait été alloué pour des travaux devant se dérouler sur une période de dix-sept semaines. Il doit ainsi être déduit d'un jour ouvrable, étant donné qu'il tenait également compte des travaux pour les garages prévus sur un peu moins de deux semaines (~2 semaines sur l'ensemble du chantier de 17 semaines = ~11% de déduction sur 10 jours de sursis). On peut dès lors admettre qu'une pénalité était due à partir du 28 septembre 2006 seulement, en cas de retard sur la construction de la villa et de la piscine. La prise en compte des travaux de "*la dalle sur l'étage*" repousse ce délai de deux ou trois jours ouvrables, soit au 4 octobre 2006. Les travaux ont été effectivement finis, d'après l'architecte, le 10 novembre 2006, ce qui représente cinq semaines et deux jours de retard par rapport au planning initial. Selon le courrier du 27 octobre 2006 de l'architecte

adressé à l'intimée, le chantier avait été retardé par quelques jours d'intempéries. Les trois jours d'intempéries que l'intimée faisait valoir dans sa lettre du 12 janvier 2007 peuvent dès lors être admis. Dans cette même correspondance, l'entrepreneur faisait également valoir dix-huit jours de retard dus à la transmission tardive des plans. En cours de procédure, il a expliqué que cela avait notamment retardé la commande du matériel. L'architecte a confirmé, en audience, les plaintes de l'intimée qui ne pouvait anticiper sur l'achat du matériel; le courrier de l'architecte du 27 octobre 2006 fait, par ailleurs, état d'un retard engendré par la livraison de l'armature. Il résulte du témoignage de l'ingénieur civil et des procès-verbaux de chantier que l'intimée n'a souvent reçu que tardivement les plans et les autres informations nécessaires à l'exécution des travaux. On relèvera, à cet égard, que les travaux de bétonnage avaient été repoussés notamment de deux jours en raison d'une modification de la cage d'ascenseur demandée par l'appelant (cf. procès-verbal de la réunion de chantier du 3 octobre 2006). Les plans pour la piscine n'ont été remis à l'intimée que le 2 octobre 2006. L'ingénieur civil a, en outre, précisé que la modification des plans avait pu engendrer quelques jours, voire quelques semaines de retard. Dans ces conditions, on peut admettre qu'à tout le moins trois semaines, soit 15 jours ouvrables, de retard sont justifiés. A ce propos, on relèvera que la lettre du 12 janvier 2007 de l'intimée, qui invoque dix-huit jours de retard en raison du fait du maître de l'ouvrage, n'a pas été contestée en son temps par ce dernier; à la suite d'une entrevue, l'appelant a, en revanche, versé quelques jours plus tard un acompte supplémentaire de 49'000 fr.

Le fait que ces éléments - non imputables à l'intimée - n'aient pas entraîné l'interruption du chantier n'est pas pertinent, dans la mesure où, comme le relève justement le Tribunal, ils ont eu de toute évidence un impact négatif sur le déroulement de l'activité de l'intimée et l'ont placée dans l'impossibilité objective de terminer les travaux à la date prévue.

A cela s'ajoute que la commande a été modifiée plusieurs fois et que des travaux complémentaires ont été convenus, entraînant des frais supplémentaires de plus de 65'000 fr. (395'472 fr. 16 - 330'000 fr.). L'architecte a certes déclaré devant le Tribunal que ces modifications n'avaient pas eu d'influence sur les délais. Toutefois, cette appréciation ne paraît pas convaincante, au vu du dossier. En effet, la modification de la cage d'ascenseur a engendré un coût de 8'900 fr. et les changements décidés pour la piscine ont fait passer son prix de 18'529 fr. à 30'416 fr. Des escaliers et deux bassins ont été ajoutés pour cette installation. Même en ne tenant pas compte du prix et du temps d'exécution de l'arasement - qui n'a pu être effectué qu'en 2007 et que l'architecte n'a pas pris en considération pour calculer le retard de l'intimée -, ces éléments plaident en faveur de modifications ayant nécessairement une influence sur les délais d'exécution. Les déclarations de l'ingénieur civil ne contredisent pas cette appréciation, dans la mesure où, bien que ce témoin qualifie les modifications des plans de coffrage de

"*plutôt mineures*", il n'indique nulle part que les nouveaux travaux commandés, notamment pour les aménagements extérieurs à la villa, n'avaient pas impliqué un temps d'exécution supplémentaire. Quant au témoignage de l'architecte à ce sujet, il doit être apprécié avec retenue, compte tenu de son implication dans cette affaire. Dix jours ouvrables supplémentaires pour admettre l'exécution des modifications de la cage d'ascenseur, des escaliers et des deux nouveaux bassins de la piscine ne paraissent pas excessifs. On relèvera, au surplus, que l'intimée a également dû débarrasser, le 22 septembre 2006, la zone devant la villa de tout son matériel pour permettre à l'appelant de débiter des travaux de forage. Le retard constaté - de cinq semaines et deux jours - ne lui est donc pas imputable.

L'intimée n'était pas en demeure au 10 novembre 2006. Par conséquent, aucune pénalité de retard ne peut lui être imposée.

7. L'appelant soutient encore que le montant de la facture du 4 avril 2007 n'est pas exigible, la garantie bancaire fournie par l'intimée débutant à la fin du mois de mars et non à la fin du mois de mai 2007.

Le contrat d'entreprise conclu entre les parties prévoit le paiement des derniers 10% du prix de l'ouvrage à la réception définitive, ainsi qu'à l'établissement d'une garantie d'assurance de 10% sur deux ans. Une interprétation de cette clause selon le principe de la confiance ne permet pas d'exclure l'exigibilité de la retenue de 10% pour le seul motif que la garantie de deux ans a été établie avec un décalage de deux mois par rapport à la fin effective de l'ouvrage. Il paraît, en effet, excessif de pénaliser l'entrepreneur pour un décalage de deux mois seulement, d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, les derniers travaux ont été retardés de manière considérable par le fait du maître de l'ouvrage.

Il y a dès lors lieu de donner suite à la demande d'inscription définitive de l'hypothèque légale sollicitée par l'intimée. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point.

8. L'entrepreneur fait valoir, dans son appel incident, le paiement d'une somme supplémentaire de 24'246 fr. 60.

La facture de béton produite sous pièce 64 intimée n'est pas contestée quant à son libellé. Le maître de l'ouvrage soutient uniquement qu'elle pourrait concerner un autre chantier, tel le chantier voisin sur lequel travaillait également l'intimée, à la même adresse. Les indications mentionnées sur la facture désignent toutefois le chantier sis 2\_\_\_\_\_. Il s'agit donc bien de la villa du maître de l'ouvrage, les deux autres villas construites sur la parcelle voisine ne pouvant pas porter le même numéro. Au vu des pièces disponibles au dossier, l'entrepreneur n'a toutefois pas établi que le béton livré concernait de nouveaux travaux non compris dans sa facture dite finale du 4 avril 2007. Quant aux prestations figurant dans la facture

du 19 octobre 2007 et faisant référence au courrier du 27 juin 2007, leur prix n'a pas été établi.

L'entrepreneur sera donc débouté de ses prétentions en paiement et le jugement querellé confirmé sur ce point également.

- 9.** Tout jugement, même sur incident, doit condamner aux dépens la partie qui succombe (art. 176 al. 1 LPC).

Les deux parties succombent dans leurs appels respectifs. La maître de l'ouvrage sera donc condamné aux dépens de l'appel principal, comprenant une indemnité de procédure de 6'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de l'entrepreneur. Ce dernier sera condamné à ceux de l'appel incident, y compris une indemnité de procédure fixée à 2'000 fr. en faveur du maître (art. 176 al. 1 et 181 al. 3 LPC).

- 10.** La valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). La présente décision est susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 al. 1 LTF).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevables les appels tant principal qu'incident interjetés, respectivement, par A\_\_\_\_\_ cet B\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/7030/2009 rendu le 8 juin 2009 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24343/2007-16.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Condamne A\_\_\_\_\_ aux dépens de l'appel principal, comprenant une indemnité de procédure de 6'000 fr., valant participation aux honoraires d'avocat de B\_\_\_\_\_ SA.

Condamne B\_\_\_\_\_ SA aux dépens de l'appel incident, comprenant une indemnité de procédure de 2'000 fr., valant participation aux honoraires d'avocat de A\_\_\_\_\_.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Louis PEILA, président; Monsieur Pierre CURTIN, Monsieur Christian MURBACH, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

**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.*