

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 avril 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Hack et Mme Merkli, juges  
Greffière : Mme Grosjean

\*\*\*\*\*

**Art. 82, 107 al. 2, 368 al. 1 *in fine* et 2 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **Y.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 11 septembre 2019 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**\_\_\_\_\_, à [...] (Allemagne), demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 11 septembre 2019, dont la motivation a été adressée pour notification aux parties le 10 juin 2020, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente ou le premier juge) a dit que le défendeur Y.\_\_\_\_\_ devait payer à la demanderesse Z.\_\_\_\_\_ la somme de 19'772 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 mai 2010 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 22'241 fr., à la charge du défendeur (II), a dit que le défendeur devait restituer à la demanderesse l'avance de frais que celle-ci avait fournie à concurrence de 10'141 fr. (III), a dit que le défendeur devait verser à la demanderesse la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la présidente a considéré, en substance, qu'Y.\_\_\_\_\_ n'avait pas établi, comme il lui incombait de le faire en vertu de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), que Z.\_\_\_\_\_ était responsable des infiltrations dans le sous-sol de sa maison, dès lors que d'autres coentrepreneurs en étaient responsables ou coresponsables. Il n'avait pas non plus démontré dans quelle mesure Z.\_\_\_\_\_ pourrait être tenue pour responsable en cas de responsabilité partielle. Dès lors, ses prétentions en réduction du prix à titre de réparation du dommage causé par les infiltrations d'eau dans le sous-sol de sa villa devaient être rejetées et Z.\_\_\_\_\_ était fondée à réclamer le paiement du solde du prix de l'ouvrage. Au surplus, s'agissant du revêtement final étanche sur la chape de la chaufferie-buanderie, Y.\_\_\_\_\_ devait se voir opposer les défauts résultant du travail non conforme aux règles de l'art exécuté par d'autres entrepreneurs que Z.\_\_\_\_\_, les responsabilités respectives de chaque intervenant n'ayant pas été prouvées par celui-là.

**B. a)** Par acte du 10 juillet 2020, Y.\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens de deuxième instance, à sa réforme en ce sens que Z.\_\_\_\_\_ doive lui payer

la somme de 29'990 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 janvier 2010, que les frais judiciaires, arrêtés à 22'241 fr., soient mis à la charge de Z.\_\_\_\_\_, que Z.\_\_\_\_\_ doive lui restituer l'avance de frais qu'il avait fournie à concurrence de 12'540 fr., et que Z.\_\_\_\_\_ doive lui verser la somme de 19'014 fr. 70 à titre de dépens de première instance et à ce que Z.\_\_\_\_\_ soit déboutée de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions.

**b)** Le 23 novembre 2020, Z.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse au pied de laquelle elle a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel d'Y.\_\_\_\_\_.

**c)** Le 30 novembre 2020, Y.\_\_\_\_\_ a déposé une réplique spontanée, par laquelle il a persisté intégralement dans les conclusions prises dans son appel du 10 juillet 2020.

**d)** Le 10 décembre 2020, Z.\_\_\_\_\_ a informé la Cour d'appel civile qu'elle souhaitait exercer son droit inconditionnel à répliquer sur l'écriture d'Y.\_\_\_\_\_ du 30 novembre 2020, et a requis qu'un délai lui soit fixé pour déposer une duplique.

Le 15 décembre 2020, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a informé Z.\_\_\_\_\_ qu'il lui était loisible d'exercer son droit à se déterminer sur la réplique spontanée dans le délai usuel prévu par la jurisprudence à cet égard, étant relevé qu'un deuxième échange d'écritures n'avait pas été ordonné en l'espèce.

Le 18 décembre 2020, Z.\_\_\_\_\_ a déposé une duplique spontanée.

**e)** Le 31 décembre 2020, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1.** La société Z.\_\_\_\_\_, dont le siège est à [...], [...] (Allemagne), a pour but social la promotion et la construction de bâtiments, en particulier de bâtiments d'habitations et commerciaux livrés clés en mains, le commerce de tout produit nécessaire à ces constructions et la participation dans des entreprises liées au commerce précité. Sa succursale suisse est sise [...].

**2. a)** Par « contrat d'entreprise portant sur la construction d'une maison [...] comportant un sous-sol [...] » du 26 janvier 2008, Y.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont convenu de la construction d'une villa de deux étages avec sous-sol pour un prix de 605'000 fr. avant sélection des équipements. Le contrat prévoit la livraison du rez-de-chaussée et de l'étage « clés en mains », de combles non aménagées, ainsi que d'un sous-sol fonctionnel et équipé [...]. L'art. 15 dispose que font partie intégrante du contrat six annexes, portant notamment sur le descriptif des travaux de la maison et prestations pour le sous-sol (annexes a, b et c) et les différents aménagements intérieurs et extérieurs, en particulier la cuisine (annexe 1), le couvert à voitures (annexe 2) et l'installation solaire (annexe 3).

L'annexe C au contrat concerne les prestations complémentaires pour le sous-sol [...]. Ainsi, outre les prestations de gros œuvre, comprenant les installations sanitaires de base, les installations électriques et la construction d'un escalier intérieur en bois, le contrat prévoit des prestations complémentaires d'équipement et de second œuvre, tels qu'un isolant thermique, des fenêtres avec volets roulants, un sol chauffant, la pose de carrelage dans la salle d'eau, des portes intérieures en bois, la pose d'un parquet stratifié, plinthes comprises, ou des travaux de peinture (crépi en couleur « dispersion blanche »).

**b)** Par la suite, les parties ont signé quatre avenants, qui ont ramené le prix total à 601'983 fr. 43, TVA comprise.

**c)** Dans une lettre du 22 janvier 2009 relative à un « entretien préalable de chantier du 19 janvier 2009 », Z. \_\_\_\_\_ a écrit à Y. \_\_\_\_\_ notamment ce qui suit :

« (...)

Nous nous permettons par ailleurs de rappeler que la couche filtrante en gravier (e = 10 cm) fait partie des prestations dont le client se réserve l'exécution et sera donc réalisée par le terrassier mandaté par le client pour la construction de la cave.

(...)

Les conduites d'alimentation (gaz, électricité, télécommunication et eau) seront introduites séparément dans le sous-sol de la construction au moyen d'avant-trous DN 200 mm avec un système d'étanchement Doyma, à l'issue du montage de la cave. (...)

(...)

Le dispositif de drainage de l'eau doit être efficace. Le conducteur des travaux a informé le Maître de l'ouvrage que le type de cave prévu n'est pas apte à résister aux pressions de l'eau. Ce type de cave implique la mise en place d'un drainage très efficace, conforme aux normes en vigueur, avec un écoulement fiable. En cas de défaillance du drainage et de retenue d'eau entraînant une montée du niveau de l'eau dans la fouille, une infiltration dans la cave sera inévitable. (...)

(...) »

**3.** Le 29 juillet 2009, Z. \_\_\_\_\_ a livré la villa à Y. \_\_\_\_\_. A cette occasion, les parties ont signé un protocole de remise de l'ouvrage listant les retouches et travaux à effectuer, à savoir notamment : « Traitement de l'eau à poser par la société [...] », « Local 314 - Rosaces sur robinet de la douche à poser », « Manque le cache extérieur du coffre du volet n° 13 », « Local 306 - Changer le miroir (cassé à l'angle) », « Local 102 - WC : Pas d'électricité au plafonnier », « Crépis en embrasement des fenêtres du sous-sol à reprendre 0,5 m<sup>2</sup> », et « Le client émet des réserves sur 1 saut de loup dont la hauteur n'est pas identique aux autres ».

Le même jour, Z. \_\_\_\_\_ a adressé à Y. \_\_\_\_\_ sa facture finale faisant état d'un solde encore dû de 41'179 fr. 46. Ce document précisait qu'Y. \_\_\_\_\_ était autorisé à retenir un montant de 20'000 fr.

jusqu'à l'achèvement des retouches à effectuer, le solde de 21'179 fr. 46 devant être payé dans les cinq jours.

Y.\_\_\_\_\_ a payé le solde du prix de l'ouvrage, à l'exception d'un montant de 19'772 francs.

4. Le 19 janvier 2010, trois collaborateurs de Z.\_\_\_\_\_ et un représentant de la société [...] GmbH, qui a réalisé les installations sanitaires et le système de chauffage de la villa, se sont rendus sur place pour constater un problème d'humidité annoncé par Y.\_\_\_\_\_. Ils ont constaté des infiltrations d'eau dans le sous-sol de la villa et une importante humidité. Une serviette éponge pendait au niveau d'un carottage, dans le but d'absorber l'eau qui s'en écoulait.

Par lettre du 26 janvier 2010, mentionnant en objet « Votre réclamation adressée par e-mail le 15.01.2020 concernant les dégâts liés à l'humidité dans votre cave », Z.\_\_\_\_\_ a écrit à Y.\_\_\_\_\_ ce qui suit au sujet du constat sur place du 19 janvier 2010 :

« Monsieur,

Vous nous avez adressé par e-mail des photos illustrant des dégâts importants liés à l'humidité constatés dans la cave de votre maison, avec apparition de plaques de moisissure.

(...)

**Dégâts constatés dans la cave :**

- L'ensemble du sol de toute le sous sol (*sic*) laisse apparaître une forte humidité en profondeur.

(...)

- Sur le mur extérieur du local technique, on peut constater d'importantes coulées d'eau provenant de l'absence d'étanchéité sur les fourreaux des pénétrations des lignes de courants électrique / téléphone / TV.

(...)

- L'une des traversées de mur était garnie d'une serviette destinée à absorber l'eau provenant d'un fourreau.

(...)

- Le clapet anti-refoulement électronique semble défectueux, il était en position fermée lors de l'état des lieux. Un contrôle mécanique de sa fonction n'a pas pu être effectué car l'alarme signalant la fermeture du clapet se déclenche aussitôt. Il semblerait qu'une pression extérieure agisse sur le clapet anti-refoulement. Aux dires de la jeune fille au-pair, l'alarme de ce dernier aurait sonné à plusieurs reprises dans le passé. D'après elle, aucun contrôle du dispositif n'aurait été fait et le désordre aurait été ignoré.

(...)

**Etat à l'extérieur de la maison :**

(...)

- Dans le regard des eaux usées dans le jardin, nous avons constaté à la sortie de la canalisation un colmatage composé de restes de papier et de matières fécales.
- Le sentier en gravier à gauche de la porte d'entrée de la maison est gorgé d'eau. Nous en déduisons que l'eau de surface résultant de la fonte des masses de neige des jours précédents n'a pas pu être efficacement drainée et que le sous-sol en contact avec la partie enterrée de la cave regorge d'eau. La rétention d'eau d'infiltration exerce ainsi une pression sur les murs de la cave. Les drains ne semblent donc pas fonctionner efficacement.

Les dégâts constatés et décrits ci-dessus, résultant de diverses pénétrations d'eau dans votre cave, ne relèvent pas de la garantie de Z.\_\_\_\_\_. »

**5.** Par lettre signature du 22 avril 2010, Z.\_\_\_\_\_, par son avocat, a adressé à Y.\_\_\_\_\_ un rappel pour le solde dû de 19'772 fr., en lui impartissant un délai au 8 mai 2010 pour payer.

**6.** Dans une lettre du 28 juin 2011, la société N.\_\_\_\_\_ SARL a écrit à Y.\_\_\_\_\_ ce qui suit :

« Mercredi 01 juin 2011

Vérification des zones humides par thermographie infrarouge, mesures par induction, amplification acoustique, test de pression.

L'inspection thermographique nous a permis de visualiser les zones humides qui ont été confirmées par des mesures par induction.

Aucun bruit de fuite n'a été décelé par amplification acoustique sur l'installation sanitaire (chaude et froide).

Afin de valider l'absence de fuite sur l'installation d'eau sanitaire, un test de pression ainsi que la quantification d'une éventuelle fuite sur plusieurs jours sont réalisés par vos soins.

La vérification de la pression de l'installation de chauffage nous a permis d'écarter la présence d'une fuite sur ce réseau.

Lundi 27 juin 2011

(...)

Les mesures par induction réalisées ce jour nous démontrent l'augmentation du taux d'humidité sur les murs de la salle de bain à proximité du bac à douche ainsi qu'au niveau de la chape.

(...)

Afin de poursuivre les investigations plus en avant nous recommandons de procéder à la dépose du bac à douche. »

N. \_\_\_\_\_ SARL a facturé ses investigations 1'609 fr. 20 et 594 fr., montants payés par Y. \_\_\_\_\_.

**7.** Par lettre recommandée du 7 septembre 2011, Z. \_\_\_\_\_, par son avocat, a exposé à Y. \_\_\_\_\_ qu'elle avait rempli toutes les obligations contractuelles et lui a imparti un ultime délai de dix jours dès réception pour s'acquitter du solde dû de 19'772 fr., avec intérêt à 5 % depuis le 8 mai 2010.

**8.** Par lettre du 13 septembre 2011, la société E. \_\_\_\_\_ Sàrl a écrit à Y. \_\_\_\_\_ ce qui suit :

« Nous sommes venus faire un constat pour évaluer le taux d'humidité dans le sous-sol de la villa, suite à un dégât d'eau le 13 Janvier 2011.

Nous avons constaté un fort taux d'humidité dans l'isolation sous chape ainsi que dans la chape. Le parquet était soulevé, le carrelage commençait à se décoller ainsi que des remontées capillaires sur tous les murs.

Nous avons mis en place un assèchement sous chape avec carottages et dessiccateurs du 15 Avril 2011 au 9 Mai 2011. Suite à cet assèchement, le taux d'humidité était revenu normal.

Nous avons encore effectué un contrôle le 18 Mai 2011, qui n'a rien révélé.

Nous sommes revenus, suite à un appel de M. Y.\_\_\_\_\_, le 25 Mai 2011 et nous avons constaté qu'il y avait de nouveau un fort taux d'humidité dans l'isolation sous chape ainsi que dans la chape. Nous avons préconisé de faire intervenir une entreprise spécialisée dans la détection de fuite et d'infiltrations. »

E.\_\_\_\_\_ Sàrl a facturé ses interventions 6'518 fr. 05, montant payé par Y.\_\_\_\_\_.

**9.** Dans une lettre du 15 septembre 2011 de conseil à conseil, Y.\_\_\_\_\_ a rappelé à Z.\_\_\_\_\_ qu'il lui avait signalé depuis fort longtemps des problèmes importants d'humidité au sous-sol de sa villa, qui n'avaient jamais été résolus à ce jour. Il a remis une copie du rapport d'E.\_\_\_\_\_ Sàrl, avec la facture de cette entreprise. Il a également résumé l'intervention de N.\_\_\_\_\_ SARL et a mis Z.\_\_\_\_\_ en demeure d'effectuer sans délai les travaux de réfection afin de faire cesser les infiltrations, et en particulier de procéder à la dépose et repose du bac de douche, qui semblait en être la source. Il a exposé que le solde du prix n'était pas dû car l'ouvrage livré n'était pas exempt de défaut et a opposé, pour le solde réclamé, la compensation avec les frais de réparation du défaut.

Dans un courriel adressé le 6 octobre 2011 à Y.\_\_\_\_\_ et à C.\_\_\_\_\_ GmbH, Z.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle mandatait cette dernière entreprise pour « contrôler les conduites de l'eau chaude et de l'eau froide ainsi que du chauffage dans le sous-sol, étendue no. 014 » ainsi que « l'étanchéité du siphon du bac de douche ». Elle a précisé que « le but est de constater si l'infiltration d'eau dans le sous-sol résulte des conduites mises en place par Z.\_\_\_\_\_ ».

Z.\_\_\_\_\_ n'a pas répondu aux courriels d'Y.\_\_\_\_\_ relatifs à l'absence de mise en œuvre de C.\_\_\_\_\_ GmbH.

**10.** Le 19 février 2013, Y.\_\_\_\_\_ a formé opposition totale au commandement de payer notifié sur réquisition de Z.\_\_\_\_\_ pour le montant de 19'772 fr., avec intérêt à 5 % dès le 8 mai 2010.

Par prononcé du 4 juin 2013, le Juge de paix du district de Morges a rejeté la requête de mainlevée déposée par Z.\_\_\_\_\_ et a mis les dépens, par 1'500 fr., à la charge de celle-ci.

**11.** Le 24 juin 2013, la société U.\_\_\_\_\_ S.A. a adressé à Y.\_\_\_\_\_ une facture de 1'636 fr. 05, qui a été payée par lui, justifiée par la recherche de la fuite, des essais de pression, la « mise d'une vanne sur frigo américain » (le 18 mars 2013), la pose de deux vannes pour faire un essai au sous-sol et un essai de pression (le 17 mai 2013).

**12.** Dans une déclaration écrite du 14 septembre 2013, J.\_\_\_\_\_, propriétaire de C.\_\_\_\_\_ GmbH, a exposé notamment ce qui suit (traduction de l'allemand produite par Z.\_\_\_\_\_ ; les passages en italique correspondent à ceux écrits à la main) :

« (...)

### **2. Infiltrations d'eau, dégâts**

Détail des infiltrations d'eau et dégâts consécutifs.

- *points non étanches -> traces d'humidité sur les conduites de raccordement de l'extérieur vers l'intérieur*
- *retenue d'eau des conduites d'eaux usées (pas encore encastrées ou pente non appropriée)*

### **3. Constatations lors de l'état des lieux**

Détail des constatations faites lors de l'état des lieux et de l'expertise de l'ensemble des raccordements d'eau en 2011 et 2012 (réd. : le terme d'« expertise », résultant de la traduction produite par Z.\_\_\_\_\_, est inexact ; il y a lieu de traduire *Prüfung aller Wasseranschlüsse* par « examen de toutes les conduites d'eau »).

Est-ce que les causes des infiltrations d'eau ont été recherchées et constatées ?

La responsabilité de Z.\_\_\_\_\_ et/ou de son sous-traitant C.\_\_\_\_\_ GmbH peut-elle être exclue ? Pour quelles raisons ?

- *Oui, lors du 2<sup>e</sup> état des lieux l'alarme était déclenchée sur le dispositif anti-retour et la jeune fille au pair a déclaré que cela s'était déjà produit plusieurs fois. Cela coïncide également avec les clichés de la canalisation d'eaux usées (refoulement)*
- *La canalisation n'est pas du ressort de Z.\_\_\_\_\_ ».*

**13.** Lors d'une séance du 2 septembre 2014, Y.\_\_\_\_\_ a accepté que Z.\_\_\_\_\_ examine le sous-sol de sa maison. Celle-ci avait exprimé le désir de mettre en œuvre le bureau [...] SA, à [...], pour une expertise, afin de vérifier la thèse qui lui était soumise par Y.\_\_\_\_\_ selon laquelle les problèmes d'humidité étaient liés aux canalisations posées par elle. L'expertise n'a pas été faite.

**14.** Le conseil d'Y.\_\_\_\_\_ a établi cinq notes d'honoraires, avec la mention manuscrite « acquittée » et une date, pour les montants de 2'802 fr. pour la période du 12 mars au 31 décembre 2010, 1'376 fr. 75 pour la période du 17 janvier 2011 au 30 juin 2012, 3'912 fr. 50 pour la période du 8 juillet au 31 décembre 2013, 319 fr. 50 pour la période du 10 janvier au 31 mars 2014 et 1'217 fr. pour la période du 9 avril au 31 décembre 2014.

**15.** a) Mis en œuvre en qualité d'expert judiciaire, [...], architecte EPFZ-SIA, a déposé son rapport d'expertise le 26 septembre 2017. A l'issue d'une analyse des faits et sur la base de celle-ci, l'expert a répondu aux questions posées au travers des allégations des parties en substance comme il suit :

Z.\_\_\_\_\_ avait effectué les retouches et finitions inventoriées dans le protocole de réception du 29 juillet 2009. Le principe et la quotité de la facture finale du 29 juillet 2009 n'étaient pas contestés par Y.\_\_\_\_\_.

Le système de drainage avait été exécuté dans les règles de l'art et contrôlé par le technicien communal lors de la délivrance du permis d'habiter. Les drainages fonctionnaient à satisfaction et n'avaient présenté aucun problème depuis leur mise en fonction il y avait sept ans. Lors de ses trois visites sur place, l'expert n'avait pas constaté d'engorgement du terrain alentour. Les drainages ne présentaient aucune malfaçon et les fourreaux de pénétration pour les passages d'alimentation n'étaient pas indispensables à une bonne étanchéité des percements.

On ne pouvait pas affirmer que Z.\_\_\_\_\_ avait effectué l'ensemble des travaux dans les règles de l'art, compte tenu des défauts et dégâts constatés au sous-sol et des conclusions de l'expertise. Pour les mêmes motifs, les qualités de l'ouvrage étaient à mettre en cause. Les problèmes d'humidité étaient la cause de l'endommagement du carrelage du sous-sol, du parquet du sous-sol, des cadres de portes et des plinthes ainsi que des enduits et revêtements des murs du sous-sol.

Après analyse des faits et sur la base des investigations réalisées, l'expert a conclu que les « désordres » à l'origine de l'humidité et des infiltrations d'eau au sous-sol de la villa d'Y.\_\_\_\_\_ étaient les suivants :

- accident et présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés ;
- défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du téléréseau ;
- dysfonctionnement du clapet anti-refoulement.

Ces trois possibilités avaient pu jouer un rôle concomitant dans la présence de l'eau résiduelle sans que l'on puisse déterminer laquelle a été prépondérante.

S'agissant de la première hypothèse, à savoir l'accident et la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés, V.\_\_\_\_\_ a relevé que « [l]es photos non datées produites par Z.\_\_\_\_\_ et transmises à l'expert par Me [...] le 13 mars 2017 (annexe n° 5) montrent une inondation de la chape du local technique. Ces photos ont été prises bien avant la fin des travaux et la remise des clefs, les isolations des conduites et le raccordement du clapet anti refoulement n'étant pas encore exécutés. (...) »

S'agissant de la deuxième hypothèse, soit le défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du téléréseau, l'expert a exposé qu'il était survenu en janvier 2010 et avait immédiatement été

signalé par Y.\_\_\_\_\_. Il a relevé que « les dégâts signalés à cette période dans l'ensemble du sous-sol sont consécutifs à d'importantes infiltrations d'eau dans et sous les chapes qui dataient déjà de plusieurs semaines au vu des remontées d'humidité dans les murs, soit bien avant le défaut signalé sur les introductions d'électricité et de téléréseau. Néanmoins, on peut prendre en considération que ce défaut d'étanchéité a peut-être participé à augmenter quelque peu la quantité d'eau vraisemblablement préexistante dans les chapes et l'isolation du sol ».

L'expert n'a pas pu déterminer si les passages réalisés par l'entreprise X.\_\_\_\_\_ dans les murs extérieurs du sous-sol de la villa avaient tous été réalisés avec des manchons garantissant leur parfaite étanchéité, ces passages n'étant plus visibles ; un doute subsistait à ce sujet, une photo prise lors du chantier montrant en effet un câble électrique sortant librement du mur du sous-sol sans qu'il soit apparemment étanché.

De même, les faces extérieures du mur n'étant plus visibles, l'expert n'a pas pu confirmer que le sous-sol avait été réalisé conformément aux règles de l'art. Sur les photos prises lors du chantier, on constatait que l'isolation périphérique contre les murs du sous-sol avait été collée directement sur la face en béton. La règle de l'art supposait, avant la pose de l'isolation, d'appliquer un enduit bitumineux sur toute la surface du béton en contact avec le sol ; ce type d'enduit était généralement noir et l'on ne voyait rien de semblable sur les photos.

Les dispositifs de type Doyma étaient des pièces d'étanchement que l'on incorporait dans le coffrage avant le bétonnage. Les murs du sous-sol étant en béton préfabriqué, ce type d'incorporé n'était pas approprié et un simple étanchement des carottages au moyen de produits bitumineux adéquats devait normalement suffire.

Les canalisations d'alimentation en eau du sous-sol ne présentaient pas de fuites. En revanche, le clapet anti-refoulement fourni et posé sur les canalisations d'eaux usées par Z.\_\_\_\_\_ avait

dysfonctionné. Y.\_\_\_\_\_ n'avait reçu aucune instruction ni documentation concernant ce clapet anti-refoulement, à l'exclusion de la plaquette d'instructions en allemand scotchée au-dessus du tableau de commande. Aucun contrat d'entretien ne lui avait par ailleurs été proposé. L'expert a relevé que « [c]eci explique pourquoi lors des déclenchements d'alarme aucune action n'a été entreprise par Monsieur Y.\_\_\_\_\_ à part le remplacement des piles ». S'agissant encore de ce clapet, l'expert s'est « étonn[é] qu'un tel dispositif ait été proposé et installé par Z.\_\_\_\_\_. En effet, il est extrêmement rare que l'on pose ce type de clapet qui est destiné à éviter le refoulement du collecteur principal lorsque celui-ci se situe à une altitude supérieure à celle du niveau du radier du sous-sol ». Il a indiqué qu'« [u]n clapet anti refoulement dans ce contexte est inutile et inadapté », et que « [l]a norme SN 592 000 (annexe n° 6) relève que "les installations anti refoulement provoquent souvent des dérangements" ».

Compte tenu des investigations faites par Z.\_\_\_\_\_ le 7 mars 2017, mettant le bac de la douche hors de cause, l'expert a renoncé à faire déposer cette installation. Du fait de la fermeture des arrivées d'eau au sous-sol (à l'exclusion de l'alimentation de la chasse d'eau des WC), la salle de douche n'avait plus été utilisée. La pose d'une vanne avait rendu inutilisables les points d'eau du sous-sol, à l'exclusion de l'alimentation de la chasse d'eau des WC, qui était toujours en service. Les problèmes d'humidité avaient cessé par le fait même que les installations sanitaires et les écoulements d'eaux usées du sous-sol n'avaient plus été utilisés et que le clapet anti-refoulement n'avait plus dysfonctionné.

L'expert a confirmé que l'intervention d'U.\_\_\_\_\_ S.A. était destinée à déceler l'origine des infiltrations d'eau, à assainir le sous-sol de la villa et à trouver une solution temporaire. Les mesures prises par Y.\_\_\_\_\_ avaient été nécessaires et adéquates, vu la situation. Les factures relatives aux interventions des entreprises E.\_\_\_\_\_ Sàrl, N.\_\_\_\_\_ SARL et U.\_\_\_\_\_ S.A. étaient justifiées dans leur principe et leur quotité, étant précisé qu'il manquait la facture d'électricité pour les travaux d'assèchement exécutés par E.\_\_\_\_\_ Sàrl.

Aucun travail de remise en état n'avait encore été effectué.

L'expert a estimé le dommage subi par le défendeur à environ 30'000 fr., à savoir :

« Travaux d'investigation et d'assainissement commandés par Monsieur Y. \_\_\_\_\_ :

Le total des factures produites en pièces n° 107, n° 112 à n° 114 s'élève à 10'357.30 auquel il conviendrait d'ajouter quelques frais de consommation d'électricité lors des travaux d'assainissement, soit un total estimatif de **CHF 10'500.-**.

Travaux de remise en état :

Carrelage du hall et réfection carrelage de la salle de bains env. 4'000.-

Parquet stratifié des chambres y compris plinthes et seuils env. 3'500.-

Réfection des plâtres et de la peinture env. 3'000.-

Divers et imprévus (reprise des bas de portes, etc.) env. 1'500.-

Nettoyages de fin de chantier env. 1'000.-

Total estimatif des travaux de remise en état TVA comprise env. **CHF 13'000.-**

Frais annexes :

Les frais d'avocats, frais d'expertise, perte d'usage du sous-sol et divers sont à apprécier selon des pièces à produire. »

Enfin, l'expert a recommandé de remettre en service les installations sanitaires du sous-sol après avoir obturé le sondage exécuté dans la douche et de les utiliser quelque temps afin de contrôler une ultime fois leur bon fonctionnement. Ensuite de cela, il a estimé qu'il serait sage de mettre définitivement hors service le clapet anti-refoulement en pontant la canalisation d'eaux usées, par exemple au moyen d'un chemisage. La pose d'une grille de sol ainsi que la finition des revêtements de sol au moyen d'une résine sur toute la surface du local devraient également être envisagées. Une fois ces travaux préliminaires effectués, les travaux de remise en état pourraient être engagés.

**b) V. \_\_\_\_\_** a déposé un rapport d'expertise complémentaire le 9 mai 2018.

L'expert a d'abord constaté que la facture finale du 29 juillet 2009 de 19'772 fr. correspondait au prix forfaitaire convenu, à quelques francs près.

De l'avis de l'expert, il n'y avait pas eu de contrôle ni de curage des canalisations en fin de chantier ; selon Y.\_\_\_\_\_, le technicien communal avait contrôlé leur raccordement en vue de la délivrance du permis d'habiter. Depuis son emménagement, Y.\_\_\_\_\_ n'avait pas effectué de travaux de maintenance sur les drainages. Lors de sa visite sur place du 2 mai 2018, l'expert a fait contrôler le fonctionnement du drainage arrière de la villa. Il en a déduit qu'aucun indice ne permettait de faire douter de son bon fonctionnement.

A la question de savoir si Z.\_\_\_\_\_ pouvait être tenue pour responsable du défaut d'étanchéité des introductions de l'électricité et du télé-réseau, l'expert a indiqué que les parties avaient convenu que les percements et étanchéités pour les conduites d'alimentation eau, gaz, électricité, téléphone et télé-réseau devaient être réalisés par les services compétents. En ce qui concernait l'eau et le gaz, cela avait été réalisé à satisfaction. Il n'en était pas de même en ce qui concernait l'électricité, le téléphone et le télé-réseau, ce qui avait provoqué les venues d'eau signalées le 15 janvier 2010. Il a ensuite relevé ce qui suit :

« Lors de la réunion du 2 mai 2018 il a été constaté que la chambre d'introduction pour les raccordements électriques n'a pas été exécutée correctement dans ce sens qu'elle n'est pas raccordée aux drainages et qu'elle peut se mettre en charge et déverser de l'eau vers le sous-sol de la villa au travers des conduits d'installation. La demanderesse Z.\_\_\_\_\_ avait déjà constaté ce défaut lors de sa visite du 19 janvier 2010 (...).

(...)

Monsieur [...] de la maison l'entreprise (*sic*) [...] SA a déclaré à l'expert qu'il avait demandé la mise en place d'une chambre à l'extérieur pour les introductions électriques. Ce n'est pas lui qui a exécuté cette chambre et il n'a pas non plus exécuté les percements et l'étanchéité des passages dans le mur du sous-sol. L'entreprise de M. [...] n'a fait que poser les câbles depuis la chambre d'introduction jusqu'au sous-sol, les raccordements intérieurs ayant été faits ensuite par l'électricien de Z.\_\_\_\_\_.

Interrogé par l'expert, Monsieur [...] de [...] a déclaré que ce n'était pas son entreprise qui avait réalisé cette chambre ni les carottages dans le mur de la villa. Selon la facture finale de l'entreprise [...] datée du 7 avril 2009, que l'expert a pu contrôler, il n'y a effectivement pas de poste concernant l'exécution de cette chambre ni des carottages. On relève encore que les dernières opérations effectuées sur ce chantier par l'entreprise [...] datent du 13 mars

2009, soit chronologiquement avant l'exécution des introductions électriques.

On ne sait pas qui a réalisé cette chambre et effectué les percements au travers du mur du sous-sol de la villa, qui sont des travaux relevant de la maçonnerie. Madame [...] architecte interrogée par l'expert n'a pas de souvenir à ce sujet et Monsieur Y. \_\_\_\_\_ non plus.

L'expert n'a pas pu établir qui était le responsable de ces malfaçons et par conséquent ne peut pas mettre totalement hors de cause la demanderesse Z. \_\_\_\_\_ au sujet des défauts d'étanchéité de l'introduction de l'électricité. »

L'expert a confirmé que le passage des alimentations électriques au travers des murs du sous-sol en béton préfabriqué avait bien été exécuté conformément aux exigences de Z. \_\_\_\_\_. En revanche, le vide entre le câble électrique et le fourreau n'avait pas été obturé de manière étanche, ce qui laissait passer l'eau. L'expert n'a pas pu établir qui avait exécuté les carottages, la mise en place des fourreaux et l'étanchéité défectueuse.

V. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'Y. \_\_\_\_\_ lui avait confirmé n'avoir jamais reçu la documentation relative au clapet anti-refoulement, qui ne lui aurait de toute façon été d'aucune utilité car il ne comprenait pas l'allemand. Le protocole de remise de l'ouvrage du 29 juillet 2009 ne traitait pas du sujet. Y. \_\_\_\_\_ avait déclaré à l'expert que, faute d'instructions, il n'avait pas effectué de maintenance sur ledit clapet et avait seulement changé la pile.

Il n'avait apparemment pas été prévu que Z. \_\_\_\_\_ exécute un revêtement final étanche sur la chape de la chaufferie-buanderie ; cette prestation avait été confiée aux soins d'Y. \_\_\_\_\_. Sur la base des photographies en annexe du rapport d'expertise, on pouvait constater que les appareils sanitaires (boiler, etc.) avaient été mis en place directement sur la chape brute, ce qui rendait la réalisation ultérieure d'un sol étanche sur toute la surface du local fort compliquée. Ce revêtement final aurait dû être exécuté avant la pose des appareils. Cette conception et son exécution étaient contraires aux règles de l'art et pouvaient occasionner, en cas de fuites d'eau dans les installations électriques, des infiltrations

importantes sous la chape dans l'isolation thermique, qui pouvaient se propager dans tout le sous-sol. C'est ce qui s'était produit. On pouvait raisonnablement en déduire que, si le revêtement de sol de la chaufferie-buanderie avait été exécuté dans les règles de l'art - soit avec un revêtement étanche sur une chape en pente avec écoulement de sol -, l'incidence des venues d'eau du 15 janvier 2010 sur les dégâts constatés au sous-sol aurait été moindre, voire négligeable.

L'expert a répété qu'il était impossible de déterminer objectivement l'impact respectif de chacune des causes sur les dégâts constatés au sous-sol de la villa, avant d'indiquer : « Tout au plus peut-on relever que l'accident et la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux (...) et le dysfonctionnement du clapet anti refoulement (...) sont deux événements qui préexistaient déjà lors de l'apparition du défaut d'étanchéité de l'introduction électrique signalé le 15 janvier 2010. A ce titre, on peut considérer que les deux premières causes des infiltrations étaient à elles seules suffisantes pour provoquer les dégâts qui ont été constatés ».

**16. a)** La procédure de conciliation introduite le 19 février 2015 par Z.\_\_\_\_\_ n'ayant pas abouti, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte lui a délivré une autorisation de procéder le 23 mars 2015.

**b)** Par demande du 22 juin 2015, Z.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'Y.\_\_\_\_\_ soit son débiteur et lui doive immédiat paiement des sommes de 19'772 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 mai 2010, et de 10'124 fr. 10, avec intérêts à 5 % l'an dès le 19 février 2015.

Par réponse et demande reconventionnelle du 19 octobre 2015, Y.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet intégral des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce que Z.\_\_\_\_\_ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la

somme de 29'990 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 janvier 2010. Il a invoqué la compensation.

Par réplique (« réponse sur demande reconventionnelle ») du 11 février 2016, Z.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions principale et reconventionnelles prises par Y.\_\_\_\_\_ et a réitéré les conclusions de sa demande.

Par duplique du 7 mars 2016, Y.\_\_\_\_\_ a confirmé les conclusions prises dans sa réponse et demande reconventionnelle.

Dans ses déterminations du 4 avril 2016, Z.\_\_\_\_\_ a confirmé toutes ses conclusions prises en procédure.

A l'audience de plaidoiries finales du 5 septembre 2019, Z.\_\_\_\_\_ a modifié sa seconde conclusion en ce sens que le capital était réduit à 2'495 fr. 10, au lieu de 10'124 fr. 10. La présidente a entendu cinq témoins et procédé à l'audition des parties.

**c)** Le témoin O.\_\_\_\_\_, monteur électricien, a confirmé que, quelques mois après avoir emménagé, Y.\_\_\_\_\_ avait remarqué d'importants problèmes d'humidité dans le sous-sol de sa villa et avait fait appel, en janvier 2011, à E.\_\_\_\_\_ Srl pour procéder au séchage de sa maison. Cette entreprise avait constaté « qu'il y avait un fort taux d'humidité dans l'isolation sous chape ainsi que dans la chape » et avait mis en place un assèchement sous chape avec carottages et dessiccateur, ensuite de quoi le taux d'humidité était redevenu normal. E.\_\_\_\_\_ Srl avait alors conseillé à Y.\_\_\_\_\_ de faire intervenir une entreprise spécialisée dans la détection de fuites et d'infiltrations, conformément à la procédure. Le témoin a précisé que, lorsqu'on procède à des assèchements, on fait des carottages et on souffle de l'air chaud et sec dans l'isolation sous chape. Il avait fallu un assèchement de près d'un mois dans ce cas car la chape risquait de se dissoudre, après quoi il risquait d'y avoir des remontées capillaires le long des murs ainsi que de la moisissure.

Le témoin D.\_\_\_\_\_, menuisier et employé de Z.\_\_\_\_\_ jusqu'en 2011, s'est souvenu des investigations sur les fourreaux de pénétration en janvier 2010, sur le clapet anti-refoulement - qui était sur « dysfonctionnement arrêt » (*Störung*) et s'était manifesté à plusieurs reprises par le passé - ainsi que sur les canalisations des eaux usées et le sentier en gravier à gauche de la portée d'entrée, complètement humide. Il a confirmé qu'à la séance sur place du 19 janvier 2010, durant laquelle il avait fait des constatations visuelles, un seau destiné à récolter l'eau provenant d'un carottage était présent. D'autres dysfonctionnements avaient été constatés à cette occasion. Z.\_\_\_\_\_ n'avait alors rien entrepris car « c'était manifestement visuellement clair que l'eau s'était infiltrée dans le trou des murs et s'écoulait le long du mur ». A ce moment, le témoin ne pouvait rien entreprendre, faute de moyens techniques. Cela n'était pas de la compétence de Z.\_\_\_\_\_. Il avait signalé à la jeune fille au pair qu'il y avait urgence à y remédier et qu'elle devait le communiquer à Y.\_\_\_\_\_.

Le témoin W.\_\_\_\_\_, technicien en recherche de fuite, a expliqué que N.\_\_\_\_\_ SARL était intervenue au moment où l'humidité était revenue et qu'elle avait proposé de procéder à la dépose du bac de douche.

Le témoin J.\_\_\_\_\_, installateur chauffage et sanitaire indépendant, sous-traitant de Z.\_\_\_\_\_, a confirmé que des investigations avaient été menées le 19 janvier 2010 sur les fourreaux, le clapet anti-refoulement (objet de dysfonctionnements dans le passé), la canalisation des eaux usées et le sentier en gravier à gauche de la porte d'entrée. Il a confirmé la présence d'un seau destiné à récolter l'eau provenant d'un carottage. Il avait signalé d'autres dysfonctionnements à Z.\_\_\_\_\_ ainsi qu'à la jeune fille au pair.

L.\_\_\_\_\_, ingénieur civil, employé auprès de X.\_\_\_\_\_ jusqu'en 2013, actuellement employé de Z.\_\_\_\_\_, a indiqué que le radier avait été coulé sur place, mais que les murs et les prédalles étaient

préfabriqués. Il a confirmé que X.\_\_\_\_\_ avait réalisé le sous-sol de la villa d'Y.\_\_\_\_\_ pour le compte de Z.\_\_\_\_\_, que du béton avait été coulé dans les interstices afin d'obtenir un corps en béton sans joints, dont les parois avaient une épaisseur d'environ 20 cm, et que des bandes d'étanchéité avaient été posées notamment au niveau des raccords entre le radier et les parois. Les passages réalisés par X.\_\_\_\_\_ dans les murs extérieurs du sous-sol avaient selon lui tous été réalisés avec des manchons garantissant leur parfaite étanchéité, étant précisé que les passages seuls étaient étanches (le trou autour du trou). Selon le témoin, si on faisait un carottage dans un mur extérieur, il était nécessaire de poser quelque chose comme un dispositif de la marque Doyma ; cela était nécessaire pour toutes les perforations et devait se faire après le montage de la cave.

**d)** Interrogé en qualité de partie pour Z.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_, fondé de procuration, a déclaré que les fourreaux de pénétration des lignes électriques, du téléphone et de la télévision n'avaient pas été réalisés par Z.\_\_\_\_\_ ou les sous-traitants de celle-ci, mais par des entreprises tierces choisie par Y.\_\_\_\_\_. Il en allait de même pour le système de drainage du terrain sur lequel la villa avait été réalisée. P.\_\_\_\_\_ a déclaré que Z.\_\_\_\_\_ avait envoyé deux représentants, qui n'avaient procédé qu'à un rapide examen des lieux, à la séance du 2 septembre 2014. Il a expliqué que le dispositif de Z.\_\_\_\_\_ devait être complété par la mise en place d'un système de drainage efficace, lequel ne faisait pas partie de ses prestations ou de celles de ses sous-traitants. L'importance du drainage et le fait qu'Y.\_\_\_\_\_ devait mandater un terrassier avaient été rappelés à celui-ci lors d'un entretien préalable de chantier le 19 janvier 2009.

Egalement interrogé en qualité de partie, Y.\_\_\_\_\_ a confirmé que les fourreaux de pénétration des lignes électriques, du téléphone et de la télévision n'avaient pas été réalisés par Z.\_\_\_\_\_ ou les sous-traitants de celle-ci, mais par des entreprises tierces qu'il avait choisies. Il en allait de même pour le système de drainage du terrain sur lequel la villa avait été réalisée. Quelques mois après avoir emménagé, Y.\_\_\_\_\_

avait remarqué d'importants problèmes d'humidité dans le sous-sol de sa villa. Le 19 janvier 2010, Z. \_\_\_\_\_ avait constaté les dommages dont il se plaignait, notamment les problèmes d'humidité et de moisissure sur le sol et sur les murs, d'une part, et les dommages au sous-sol sur le carrelage, le parquet et les cadres de portes et plinthes, d'autre part ; il n'était pas présent ce jour-là, mais était représenté par la jeune fille au pair, qui parlait tchèque. Après cette séance, il avait changé la pile et, depuis ce moment - à sa connaissance -, il n'y avait plus eu de problème avec l'alarme et le clapet. Le 2 septembre 2014, Z. \_\_\_\_\_ avait envoyé deux représentants, qui n'avaient procédé qu'à un rapide examen des lieux. A l'heure actuelle, la douche était inutilisable ; les WC et l'évier pouvaient être utilisés, mais cela était dangereux car l'humidité avait fait que les carrelages se détachaient du mur et pouvaient tomber. L'expert lui avait recommandé dans son rapport d'utiliser la douche, mais il avait cessé de le faire au vu des problèmes précités. Y. \_\_\_\_\_ était privé de la jouissance normale de son sous-sol et des points d'eau. Les opérations d'assèchement en avril et mai 2011 n'avaient pas permis de régler définitivement la situation.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance, pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC ([Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272])). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, qui est, dans le canton de Vaud, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, interjeté en temps utile, dans les formes prescrites et auprès de l'autorité compétente par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (cf. art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. Il en est de même de la réplique spontanée, déposée dans le délai de dix jours admis par la jurisprudence (cf. ATF 138 I 484 consid. 2, rés. in JdT 2014 I 32 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3, rés. in JdT 2013 I 162 ; TF 1B\_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1). En revanche, la duplique, déposée au-delà du délai de dix jours après la communication de l'écriture qui l'a suscitée, ne sera pas prise en considération.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

**3.** Y.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) invoque une constatation inexacte des faits, et présente préalablement des allégués comportant des éléments qui feraient défaut dans le jugement attaqué. Les précisions qu'il entend apporter concernent la teneur du rapport d'expertise - ordonnée par le premier juge sur proposition des parties à l'appui de leurs allégations - ou de son complément, ainsi que celle du contrat

d'entreprise liant les parties – dont l'appelant avait allégué le contenu intégral en première instance (all. 40, admis par Z.\_\_\_\_\_ [ci-après : l'intimée]). Aussi, il n'y a pas de défaut d'allégation des faits, comme le soutient à tort l'intimée. Les faits ont dès lors été précisés ci-dessus (lettre C *supra*), dans la mesure utile.

Pour le surplus, dans la mesure où le grief concerne l'appréciation des preuves, il sera examiné dans les considérants qui suivent.

#### **4.**

**4.1** Avant de traiter les griefs contenus dans l'appel, on examinera la problématique de l'avis des défauts, soulevée uniquement par l'intimée dans sa réponse. A cet égard, celle-ci soutient que l'appelant n'aurait procédé à aucun avis des défauts immédiat, de sorte qu'il serait déchu de tous droits de garantie.

**4.2** Le CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) prévoit 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). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les signaler aussitôt qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO).

La loi institue une fiction d'acceptation tacite de l'ouvrage lorsque le maître ne donne pas l'avis des défauts aussitôt qu'il a connaissance de ceux-ci. L'entrepreneur est libéré de toute responsabilité en relation avec les défauts qui ont été annoncés tardivement (cf. art. 370 al. 1 CO) ; parallèlement, les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont frappés de péremption (TF 4A\_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 6.1.1 ; TF 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.1 ; TF 4A\_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2).

Selon les ATF 107 II 50 consid. 2a et 118 II 142 consid. 3a, le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) qui émet des prétentions en garantie doit prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile, mais il incombe à l'entrepreneur (ou au vendeur) d'alléguer la tardiveté de l'avis des défauts. Le juge doit d'autant moins vérifier d'office la ponctualité de l'avis des défauts que ce point dépend fortement des circonstances d'espèce et des pratiques commerciales. Cette jurisprudence implique une séparation des fardeaux de l'allégation et de la preuve. Après avoir, dans un premier temps, exprimé des doutes sur cette « séparation inusuelle » des fardeaux de l'allégation (objectif) et de la preuve, tout en laissant la question en suspens, le Tribunal fédéral a finalement maintenu sa jurisprudence publiée aux ATF 107 II 50 et 118 II 142 dans plusieurs arrêts (cf. notamment TF 4A\_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 6.1.2 ; TF 4A\_388/2017 du 22 février 2018 consid. 5.1 ; TF 4A\_405/2017 du 30 novembre 2017 consid. 3.3 et les arrêts cités ; TF 4A\_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 4). L'entrepreneur (ou le vendeur) supporte donc le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) supporte le fardeau de la preuve de l'un ou l'autre de ces faits.

**4.3** Le premier juge a relevé que ce n'était qu'en plaidoirie que l'intimée avait soutenu que l'appelant n'avait pas donné immédiatement d'avis des défauts, que le contenu d'un éventuel avis n'était pas connu, que les constats successifs et les rapports d'interventions des entreprises après la livraison des travaux ne constituaient pas des avis des défauts et, enfin, qu'après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire et sa prise de connaissance par l'appelant, celui-ci n'avait toujours pas donné l'avis des défauts. Le premier juge a considéré que l'intimée perdait toutefois de vue que, s'il appartenait au maître de l'ouvrage d'établir qu'il avait donné un avis correctement et à temps, on devait attendre de l'entrepreneur qui prétendait que cette condition n'était pas remplie qu'il l'allègue en procédure, ce que l'intimée n'avait pas fait. En l'absence de toute allégation au sujet de l'avis des défauts, l'intimée ne pouvait pas se prévaloir de l'absence d'un avis des défauts donné par l'appelant en temps utile ou encore du contenu d'un tel avis.

**4.4** L'intimée s'est contentée, en première instance, de contester l'allégué 46 de l'appelant (réd. : « Il s'en est immédiatement plaint auprès de Z.\_\_\_\_\_, par courriel du 15 janvier 2010 »), sans alléguer à son tour, comme cela lui incombait pourtant de le faire, que l'avis des défauts du 15 janvier 2010 était tardif et qu'elle considérait que l'ouvrage avait été valablement accepté. Les considérations du jugement, fondées sur la jurisprudence applicable en la matière, doivent ainsi être confirmées.

L'intimée soutient dans sa réponse que l'appelant n'aurait pas produit le courriel du 15 janvier 2010 qui attesterait de l'avis des défauts. Cela est exact, avec cette réserve que l'appelant a produit les photographies qu'il avait prises et jointes à ce courriel pour attester des dégâts à l'expert, alors que celui-ci effectuait son complément d'expertise (annexe 2 au rapport d'expertise complémentaire du 9 mai 2018). L'absence de ce courriel au dossier n'est quoi qu'il en soit pas déterminante, au vu des circonstances de l'espèce. En effet, selon le jugement - qui n'est pas contesté par les parties sur ce point -, le 19 janvier 2010, trois collaborateurs de l'intimée et un représentant de la société C.\_\_\_\_\_ GmbH se sont rendus sur place pour constater un problème d'humidité annoncé par l'appelant, corroborant ainsi l'allégué de ce dernier au sujet de l'avis des défauts. Cela est également attesté par le courrier de l'intimée du 26 janvier 2010, qui figure dans l'état de fait du jugement et qui n'est pas contesté par les parties. Ce courrier, intitulé « Votre réclamation adressée par e-mail le 15.01.2010 concernant les dégâts liés à l'humidité dans votre cave », atteste que l'avis des défauts a été donné en temps utile. En outre, il porte notamment sur les dégâts constatés dans la cave. Dans sa réponse à l'appel, l'intimée admet d'ailleurs avoir écrit à cette date à l'appelant pour lui faire part de son appréciation circonstanciée de la situation, concluant à son absence de responsabilité.

Partant, un avis des défauts a bel et bien été donné par l'appelant le 15 janvier 2010. Au demeurant, contrairement à ce que laisse entendre l'intimée dans sa réponse, l'avis des défauts n'avait pas à être

réitéré à chaque intervention d'une entreprise au sujet des défauts liés à l'humidité, ni à réception des expertises judiciaires (cf. Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, Zurich 1999, n. 2139 p. 582).

## **5.**

**5.1** L'appelant réclame à l'intimée des dommages-intérêts compensatoires découlant de l'art. 107 al. 2 CO, en raison de l'inexécution, par cette dernière, de la réparation de l'ouvrage, ainsi que des dommages-intérêts négatifs supplémentaires découlant de l'art. 368 al. 1 et 2 CO (factures des entreprises E. \_\_\_\_\_ Sàrl, N. \_\_\_\_\_ SARL, U. \_\_\_\_\_ S.A. et frais de conseil hors procédure).

L'intimée conteste le droit de l'appelant à obtenir une condamnation en paiement, dès lors que celui-ci aurait choisi d'exercer un droit à la suppression d'un prétendu défaut. Elle s'appuie sur le courrier de l'appelant du 15 septembre 2011, dans lequel ce dernier avait sollicité de sa part qu'elle effectue sans délai les travaux de réfection de la douche afin que cessent les infiltrations d'eau au sous-sol. Par ailleurs, les prétendus défauts ayant été éliminés, l'appelant ne saurait se prévaloir d'un droit découlant de l'art. 107 al. 2 CO, cela d'autant plus que l'intéressé n'aurait pas fixé de délai de grâce, ni formulé de déclaration immédiate après son expiration (art. 107 al. 1 CO).

## **5.2**

**5.2.1** Dans le contrat d'entreprise, l'exécution de l'ouvrage constitue la prestation caractéristique, ce qui peut se traduire par transformer une chose existante, l'améliorer, la rénover ou lui conférer des propriétés nouvelles (ATF 130 III 458 consid. 4). Le résultat doit être objectivement mesurable et pouvoir être garanti; il dépend donc du travail de l'entrepreneur, et non pas de facteurs sur lesquels celui-ci n'a aucune prise. La garantie présuppose un défaut de l'ouvrage, soit l'absence d'une qualité convenue par les parties ou à laquelle le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi; le maître dispose alors de trois droits

formateurs alternatifs consistant, le premier, à résoudre le contrat (art. 368 al. 1 *in initio* CO), le deuxième, à requérir une diminution du prix (art. 368 al. 2 CO) et le troisième, à exiger la réfection de l'ouvrage (art. 368 al. 2 CO). La faute de l'entrepreneur n'est en aucun cas nécessaire. S'il demande la réfection de l'ouvrage et obtient satisfaction, le maître ne saurait exercer l'action rédhibitoire ou minutoire. Il ne peut pas, en lieu et place des droits alternatifs qui lui sont octroyés par l'art. 368 CO, soutenir qu'il y a mauvaise exécution du contrat et se prévaloir des art. 97 ss CO (ATF 136 III 273 consid. 2.2 et les réf. citées).

Le choix parmi les droits à la garantie peut renaître, lorsque le maître a choisi la réfection de l'ouvrage et que l'entrepreneur est en demeure d'effectuer les réparations, que la réparation s'avère impossible ou si l'entrepreneur livre un ouvrage qui reste défectueux en dépit des travaux de réfection effectués (ATF 136 III 273 consid. 2.3 et 2.4 ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5<sup>e</sup> éd., Genève 2016, nn. 3891 ss, pp. 536 ss). L'art. 107 al. 1 CO, applicable aux contrats bilatéraux, prévoit que le créancier fixe, ou fasse fixer par l'autorité compétente, un délai convenable pour s'exécuter, cette fixation de délai n'étant pas nécessaire notamment lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet, savoir lorsqu'il apparaît d'emblée que le débiteur ne s'exécutera pas, soit parce qu'il s'y refuse soit parce qu'il en est incapable dans un délai convenable (art. 108 ch. 1 CO ; ATF 136 III 273 consid. 2.3 ; TF 4C.34/2005 du 18 août 2005 consid. 4.2.2).

D'après l'art. 107 al. 2 CO, si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration du délai prévu par l'art. 107 al. 1 CO, le créancier peut persister à demander la prestation due, ainsi que des dommages-intérêts pour cause de retard (première hypothèse) ; il peut cependant, s'il en fait la déclaration immédiate, renoncer à exercer ce droit et réclamer des dommages-intérêts (positifs) pour cause d'inexécution (deuxième hypothèse) ; il peut aussi se départir du contrat (troisième hypothèse), ce qui revient à supprimer le rapport juridique avec effet rétroactif. Transposé dans le cadre de la garantie des défauts de l'art. 368 CO, l'art. 107 al. 2 CO signifie que, si le maître choisit la résolution (troisième

hypothèse), l'exercice de son droit formateur est annihilé avec effet rétroactif et la jurisprudence admet qu'il se retrouve placé dans la situation qui était la sienne avant l'exercice du droit formateur, de sorte qu'il peut à nouveau opter entre les voies ouvertes par l'art. 368 CO et résilier le contrat d'entreprise ou demander une diminution du prix. Le maître peut aussi (c'est la première hypothèse de l'art. 107 al. 2 CO) continuer à solliciter de l'entrepreneur la réparation de l'ouvrage. Si ce dernier s'y refuse, il est en droit de demander l'exécution des travaux par un tiers aux frais de l'entrepreneur, celui-ci devant, le cas échéant, procéder à l'avance des frais. Il est également admis par la jurisprudence que le maître de l'ouvrage peut faire exécuter les travaux par un tiers, sans autorisation préalable du juge. Le maître peut également renoncer à son droit à une réparation de la part de l'entrepreneur et exiger des dommages-intérêts positifs pour inexécution de son obligation de faire (deuxième hypothèse de l'art. 107 al. 2 CO). Il faut alors fixer des dommages-intérêts compensatoires correspondant à la contre-valeur de la prestation gratuite que l'entrepreneur aurait dû fournir en exécutant son obligation de réparer l'ouvrage (ATF 136 III 273 consid. 2.4 et les réf. citées).

En sus des droits spécifiques à la garantie, s'ajoute une créance en dommages-intérêts si le maître subit un dommage (art. 368 al. 1 et 2 *in fine* CO) ; celui-ci doit trouver sa source dans le défaut de l'ouvrage, mais se développer en dehors de ce dernier. Une faute de l'entrepreneur est alors requise. Sachant qu'elle est présumée conformément à l'art. 97 al. 1 CO, il appartient à l'entrepreneur de se disculper (cf. TF 4A\_594/2017 du 13 novembre 2018 consid. 4.2 et les réf. citées). Cette action, qui n'est qu'une forme particulière de l'action contractuelle en dommages-intérêts (art. 97 ss CO), présuppose notamment que le maître de l'ouvrage établisse qu'il a subi un dommage et que ce dommage soit en lien de causalité naturelle et adéquate avec le défaut de l'ouvrage (TF 4A\_182/2007 du 28 septembre 2007 consid. 4.1.2 et la réf. citée).

Lorsque l'exécution défectueuse d'une construction est imputable à plusieurs responsables, ceux-ci répondent du dommage envers le maître en vertu des règles de la solidarité imparfaite (ATF 130 III 362 consid. 5.2 ; ATF 119 II 127 consid. 4b et les réf. citées, JdT 1994 I 298). Toutefois, la solidarité implique une responsabilité préalable : celui qui ne répond pas d'un dommage ne saurait en répondre solidairement (ATF 130 III 362 consid. 5.2 et les réf. citées). Ainsi, si quelqu'un ne répond pas du tout d'un dommage ou ne répond que d'une partie de celui-ci, parce que son comportement n'est pas en relation de causalité avec l'intégralité du dommage survenu, il n'a pas à répondre comme débiteur solidaire à côté d'autres responsables pour davantage que ce à quoi il est tenu en vertu de sa propre responsabilité (ATF 127 III 257 consid. 5a et les réf. citées, rés. in JdT 2002 I 249 ; TF 4A\_182/2007 du 28 septembre 2007 consid. 4.3.2).

**5.2.2** L'art. 82 CO accorde au débiteur une exception dilatoire, qu'on appelle exception d'inexécution ou *exceptio non adimpleti contractus*, qui lui permet de retenir la prestation réclamée jusqu'à l'exécution ou l'offre d'exécution de la contre-prestation (ATF 128 V 224 consid. 2b ; ATF 127 III 199 consid. 3a, JdT 2001 I 248 ; ATF 123 III 16 consid. 2b, JdT 1999 I 99 ; ATF 111 II 463 consid. 3, JdT 1986 I 233). Il incombe au débiteur de soulever l'exception d'inexécution (ATF 127 III 199 consid. 3a ; ATF 123 III 16 consid. 2b ; ATF 111 II 463 consid. 3 ; ATF 79 II 277 consid. 2 ; ATF 76 II 298 consid. 3). En cas de livraison défectueuse de l'ouvrage, le maître, qui a opté pour la réfection, peut soulever ladite exception en vue d'obtenir la réparation de l'ouvrage et retenir la rémunération due à l'entrepreneur jusqu'à ce que celui-ci ait éliminé le défaut (ATF 94 II 161 consid. 2c ; ATF 89 II 232 consid. 4a ; TF 4D\_3/2019 du 1<sup>er</sup> avril 2019 consid. 2.2 et les réf. citées ; TF 4A\_306/2008 du 9 septembre 2008 consid. 4.1.3).

**5.2.3** Les dépens couvrent même des opérations antérieures au procès dans la mesure où elles étaient destinées à préparer celui-ci, notamment en fixant la situation de fait et de droit nécessaire à la rédaction des écritures et à la recherche d'un éventuel accord hors procès. Les autres frais juridiques antérieurs au procès, y compris des dépenses

d'avocat liées à un désaccord sur un contrat ou aux démarches en vue de la réparation d'un préjudice, peuvent selon les circonstances constituer un élément du dommage à réparer selon le droit matériel. Le fardeau de la preuve de la nature des dépenses juridiques invoquées à titre d'élément du dommage matériel incombe à celui qui les réclame à ce titre (Tappy, CR CPC, op. cit., n. 38 ad art. 95 CPC). Selon le Tribunal fédéral, celui-ci doit indiquer les circonstances qui justifient de considérer ces dépenses comme un élément du dommage ; un simple renvoi à une note d'honoraires ne suffit pas, la concrétisation et l'explication de celle-ci étant indispensable (TF 4A\_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2). Selon la jurisprudence fédérale, les honoraires d'avocat antérieurs au procès peuvent constituer – sous l'angle de la responsabilité civile – un élément du dommage, mais seulement lorsqu'ils sont justifiés, nécessaires, adéquats et qu'ils servent à faire valoir la prétention en dommage, et uniquement dans la mesure où ils ne sont pas couverts par les dépens (ATF 131 II 121 consid. 2.1 ; ATF 117 II 394 consid. 3a, JdT 1992 I 550 ; ATF 117 II 101 consid. 5, JdT 1991 I 712 ; TF 4A\_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A\_127/2011 du 12 juillet 2011 consid. 12.4 ; CACI 21 mai 2019/304 consid. 8 et TF 4A\_394/2019 du 12 juillet 2019, concernant l'arrêt CACI précité).

**5.2.4** Lorsqu'une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée (« état de nécessité en matière de preuve »), le degré de preuve requis se limite à la vraisemblance prépondérante. Tel est le cas par exemple lorsqu'il s'agit d'établir l'existence d'un lien de causalité naturelle, respectivement hypothétique (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 et les arrêts cités ; ATF 133 III 81 consid. 4.2.2). Il y a violation du droit fédéral si le juge impose à la partie chargée de la preuve d'établir les faits avec certitude alors que le degré de preuve requis est la vraisemblance prépondérante (ATF 133 III 81 consid. 4.2.3 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 2.2.1 en matière de contrat d'entreprise).

**5.3** Dans son courrier du 15 septembre 2011, l'appelant a mis en demeure l'intimée d'effectuer les travaux de réfection afin que cessent les

infiltrations constatées. L'intimée, qui avait indiqué par courriel du 6 octobre 2011 mandater l'entreprise C. \_\_\_\_\_ GmbH en vue de vérifier si l'infiltration d'eau dans le sous-sol était due aux conduites qu'elle avait mises en place, n'a pas répondu aux courriels de l'appelant relatifs à l'absence de mise en œuvre de cette entreprise. Ce n'est que par une déclaration écrite du 14 septembre 2013 que le propriétaire de C. \_\_\_\_\_ GmbH s'est référé à une inspection locale et à un examen des conduites d'eau en 2011, respectivement 2012. Le 2 septembre 2014, l'intimée a examiné le sous-sol de la maison de l'appelant avec l'accord de ce dernier et a exprimé le souhait de mettre en œuvre le bureau [...] SA, à [...], pour une expertise visant à vérifier si les problèmes d'humidité étaient liés aux conduites posées par elle. Cette expertise n'a toutefois jamais été menée à bien.

Dans ces conditions, le grief tiré par l'intimée dans sa réponse de l'application de l'art. 107 CO doit être rejeté, aucun travail de remise en état du sous-sol n'ayant encore été effectué. Par ailleurs, on ne saurait reprocher à l'appelant d'avoir mandaté des entreprises tierces pour procéder à des investigations, voire à des réparations nécessaires (interventions d'E. \_\_\_\_\_ Sàrl, N. \_\_\_\_\_ SARL et U. \_\_\_\_\_ S.A.), l'expertise judiciaire ayant du reste relevé que ces démarches étaient adéquates et appropriées.

**5.4** Il convient à présent d'examiner la responsabilité de l'intimée, invoquée par l'appelant, à la lumière de l'expertise judiciaire et de son complément.

**5.4.1** Dans son rapport principal, l'expert retient en conclusion trois hypothèses concernant les causes de présence d'eau résiduelle dans les chapes et l'isolation du sous-sol, à savoir :

- 1) Accident et présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés.
- 2) Défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du téléseau.

### 3) Dysfonctionnement du clapet anti-refoulement.

Selon l'expert, ces trois possibilités ont pu jouer un rôle concomitant dans la présence de l'eau résiduelle, sans que l'on puisse déterminer laquelle a été prépondérante.

Dans son rapport complémentaire, l'expert a déclaré qu'« [i]l est impossible de déterminer objectivement l'impact respectif de chacune des causes sur les dégâts constatés au sous-sol de la villa. Tout au plus peut-on relever que l'accident et la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux (...) et le dysfonctionnement du clapet anti-refoulement (...) sont deux événements qui préexistaient déjà lors de l'apparition du défaut d'étanchéité de l'introduction électrique signalé le 15 janvier 2010. A ce titre, on peut considérer que les deux premières causes des infiltrations étaient à elles seules suffisantes pour provoquer les dégâts qui ont été constatés ».

Alors que le premier juge a considéré que les deux premières causes citées à la fin du rapport complémentaire correspondaient aux deux premières causes du rapport principal – soit l'accident et la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés, et le défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du telereseau –, l'appelant déduit du contexte du rapport complémentaire que les deux premières causes correspondraient à la première et à la troisième cause du rapport principal (accident et présence d'eau durant le chantier ; dysfonctionnement du clapet anti-refoulement). Si les expertises (principale et complémentaire) prêtent quelque peu à confusion à cet égard, on constate qu'en replaçant les conclusions de ces expertises dans le contexte des développements effectués et des explications fournies par l'expert, on aboutit à la même compréhension que celle de l'appelant, qui s'écarte toutefois de celle du jugement.

**5.4.2** Dans le cadre de prétentions découlant du droit à la réfection de l'ouvrage, la faute de l'entrepreneur n'est pas déterminante, mais bien la qualité convenue par les parties ou à laquelle le maître de l'ouvrage

pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi. L'appelant admet que l'intimée ne devait pas réaliser les travaux de raccordements d'électricité et du téléseuil, tout en se référant au rapport d'expertise pour en déduire qu'il était incertain de savoir à qui incombait la création de la chambre des introductions électriques.

L'expert a retenu à cet égard que selon les pièces produites, il avait été convenu que les percements et les étanchéités pour les conduites - notamment d'électricité, du téléphone et du téléseuil - devaient être réalisés par les services compétents. Il a constaté que s'agissant de l'électricité, du téléphone et du téléseuil, cela n'avait pas été réalisé à satisfaction, ce qui avait provoqué les venues d'eau signalées le 15 janvier 2010. La chambre d'introduction pour les raccordements électriques n'avait pas été exécutée correctement, en ce sens qu'elle n'était pas raccordée aux drainages et qu'elle pouvait se mettre en charge et déverser de l'eau vers le sous-sol de la villa au travers des conduits d'installation. Selon l'expert, on ignorait qui avait réalisé cette chambre et qui avait effectué les percements au travers du mur du sous-sol, travaux relevant de la maçonnerie. L'expert a déclaré n'avoir pas pu établir qui était le responsable de ces malfaçons et par conséquent n'a pas pu mettre totalement hors de cause l'intimée au sujet des défauts d'étanchéité de l'introduction de l'électricité. Il a en outre retenu qu'il était impossible d'estimer la quantité d'eau qui avait pénétré par ces introductions défectueuses dans le local technique et inondé le sol en janvier 2010. Cependant, les dégâts signalés à cette période dans l'ensemble du sous-sol étaient consécutifs à d'importantes infiltrations d'eau dans et sous les chapes qui dataient déjà de plusieurs semaines au vu des remontées d'humidité dans les murs, soit bien avant le défaut signalé sur les introductions d'électricité et de téléseuil. Selon l'expert, le défaut d'étanchéité avait peut-être participé à augmenter quelque peu la quantité d'eau vraisemblablement préexistante dans les chapes et l'isolation du sol.

Dans ces conditions, il n'apparaît pas que l'appelant puisse prétendre à une réduction du prix de l'ouvrage en lien avec la

problématique du défaut d'étanchéité des introducteurs de l'électricité et du téléréseau. En effet, il est établi que les parties avaient convenu que les travaux concernant l'électricité et le téléréseau ne devaient pas être réalisés par l'intimée, de sorte que l'appelant ne pouvait pas s'attendre de bonne foi à une qualité convenue avec l'intimée à cet égard. Pour le surplus, l'intervention de l'intimée - voire de sa sous-traitante allemande X.\_\_\_\_\_, qui s'est occupée des murs extérieurs du sous-sol - n'a pas pu être établie et ne saurait être retenue même au degré de la vraisemblance prépondérante. En effet, hormis les déclarations de l'employé [...] de l'entreprise d'électricité intervenue, selon lesquelles les raccordements intérieurs auraient été faits par l'intimée, aucun autre élément du dossier, singulièrement le contrat d'entreprise conclu ou l'appelant lui-même, qui a déclaré ne pas s'en souvenir, ne viennent corroborer les déclarations de l'entreprise d'électricité. Enfin, quand bien même l'intimée serait intervenue, il n'est pas certain, selon l'expert, que le défaut d'étanchéité ait participé à augmenter, sauf dans une faible mesure (« quelque peu »), la quantité d'eau vraisemblablement préexistante dans les chapes et l'isolation du sol. Il s'ensuit que l'on ne saurait retenir le défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du téléréseau comme un facteur de réduction du prix de l'ouvrage. Toutefois, cela n'a pas d'incidence sur la quotité des montants dus (consid. 5.5.2 *infra*).

**5.4.3** S'agissant de l'accident et de la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés, d'une part, et du dysfonctionnement du clapet anti-refoulement, d'autre part, ces éléments relèvent de la qualité convenue entre les parties, à laquelle l'appelant pouvait s'attendre de bonne foi de la part de l'intimée.

L'intimée conteste être responsable de la présence d'eau sur le chantier avant la livraison de l'ouvrage, alléguant que d'autres entreprises sont intervenues sur le chantier. Pour sa part, l'appelant relève que l'intimée s'était engagée à livrer une maison « clés en mains », sous-sol compris, l'annexe C au contrat d'entreprise en lien avec la cave [...] prévoyant que, mis à part le gros œuvre (installation sanitaire de base, installations électriques, isolant thermique des murs extérieurs, fenêtres,

pose de chauffage au sol, structure des sols, etc.), la livraison comportait également les éléments décoratifs comme le carrelage (plinthes incluses) ou les travaux de peinture (crépi en couleur « dispersion blanche »). L'accident et la présence d'eau sur le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés seraient ainsi de la responsabilité de l'intimée, censée livrer une maison « clés en mains », puisqu'elle aurait dû vérifier que les chapes avaient été correctement séchées avant de continuer des travaux, respectivement de livrer l'ouvrage.

L'expert a retenu qu'il n'était apparemment pas prévu que l'intimée exécute un revêtement final étanche sur la chape de la chaufferie-buanderie, cette prestation étant confiée aux soins de l'appelant. Les appareils sanitaires (boiler, etc.) avaient été mis en place directement sur la chape brute, ce qui rendait la réalisation ultérieure d'un sol étanche sur toute la surface du local fort compliquée. Ce revêtement final aurait dû être exécuté avant la pose des appareils. Cette conception et son exécution étaient contraires aux règles de l'art, selon l'expert, et pouvaient occasionner, en cas de fuites d'eau dans les installations électriques, des infiltrations importantes sous la chape dans l'isolation thermique, qui pouvaient se propager dans tout le sous-sol.

Par ailleurs, l'expert s'est étonné qu'un clapet anti-refoulement ait été proposé et installé par l'intimée, dès lors qu'il était extrêmement rare qu'un tel type de clapet, destiné à éviter le refoulement du collecteur principal lorsque celui-ci se situait à une altitude supérieure à celle du niveau du radier du sous-sol, soit posé, un clapet dans le contexte de la villa étant inutile et inadapté. Dès lors que le dysfonctionnement du clapet était préexistant à l'apparition des défauts d'étanchéité de l'introduction de l'électricité signalés le 15 janvier 2010, soit cinq mois environ après la facture finale de l'intimée, le défaut de maintenance reproché à l'appelant dans ce contexte n'est pas décisif.

**5.4.4** Dans le cadre de prétentions en dommages-intérêts, pour lesquelles la faute de l'entrepreneur est présumée, l'appelant doit établir qu'il a subi un dommage et que ce dommage est en lien de causalité

naturelle et adéquate avec le défaut de l'ouvrage. Tel n'est pas le cas pour le défaut des étanchéités des introductions de l'électricité et du téléréseau, l'intervention de l'intimée à cet égard n'ayant pas pu être établie. En revanche, s'agissant de l'accident et de la présence d'eau durant le chantier avant la fin des travaux et la remise des clés, d'une part, et du dysfonctionnement du clapet anti-refoulement, d'autre part, les dommages-intérêts sont dus à ce titre, dès lors que l'appelant a établi un dommage en lien de causalité avec le défaut de l'ouvrage, soit, selon la conclusion étayée et convaincante à laquelle est parvenu l'expert, l'humidité due à ces deux éléments préexistants avant la fin du chantier et la remise des clés, qui ont été ainsi à eux seuls suffisants pour provoquer les dégâts constatés.

## **5.5**

**5.5.1** Il s'ensuit que l'appelant peut prétendre tant à la réduction du prix de l'ouvrage qu'à des dommages-intérêts.

L'appelant a dans un premier temps refusé de payer le solde du prix de vente d'un montant de 19'772 fr., en vertu de l'art. 82 CO, puis a opposé en compensation des dommages-intérêts pour un montant total de 21'485 fr. 05, soit 10'357 fr. 30 pour les trois factures d'entreprise pour les travaux d'investigation et d'assainissement, 9'627 fr. 75 de frais de conseil hors procédure et 1'500 fr. de dépens alloués en procédure de mainlevée. Selon l'appelant, s'y ajouteraient les frais de réparation de l'ouvrage, estimés par l'expert à 13'000 francs. V. \_\_\_\_\_ a estimé le dommage subi au total à 30'000 fr., incluant les frais annexes d'avocats, d'expertise, de perte d'usage du sous-sol et divers.

**5.5.2** Les frais de réparation de l'ouvrage évalués par l'expert à 13'000 fr. peuvent être admis dans leur totalité. En effet, les travaux de remise en état relevés par l'expert (carrelage du hall et réfection du carrelage de la salle de bains, parquet stratifié des chambres, y compris plinthes et seuils, réfection des plâtres et de la peinture, divers et imprévus, dont la reprise des bas de portes, et nettoyages de fin de chantier) se justifient indépendamment des défauts des étanchéités des

introductions électriques, au regard des développements à ce sujet et dès lors que les deux causes mentionnées suffisent pour admettre le défaut en son entier (consid. 5.4 *supra*).

Dès lors que l'appelant avait retenu 19'772 fr. à ce titre, il doit en principe, après compensation, un montant de 6'772 fr. à l'intimée (19'772 - 13'000).

**5.5.3** S'agissant des dommages-intérêts compensatoires, on peut admettre le montant de 10'357 fr. 30, résultant des factures des trois entreprises intervenues de manière fondée pour des travaux d'investigation et d'assainissement.

Pour réclamer le montant de 9'627 fr. 75 à titre de frais de conseil hors procédure, l'appelant se borne à renvoyer à son écriture de première instance, ce qui n'est en principe pas suffisant. En outre, pour prouver les montants réclamés, l'appelant s'est contenté de produire, devant le premier juge, des notes d'honoraires ne contenant aucun détail des opérations effectuées, ce qui n'est pas admissible au regard des règles posées par la jurisprudence, selon lesquelles la concrétisation et l'explication de la note d'honoraires sont indispensables (consid. 5.2.3 *supra*). Il ne sera dès lors pas fait droit à cette prétention et l'appelant ne se verra allouer aucun montant à titre de frais de conseil hors procédure. On précisera qu'en tout état de cause, les frais en question doivent être considérés comme étant couverts par les dépens alloués en première instance. Le premier juge a fixé ceux-ci à 3'000 francs. Toutefois, ce montant - non motivé - apparaît faible, étant précisé qu'il ressort de l'art. 5 TDC (Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) que le défraiement de l'avocat dans le cadre d'une procédure de première instance en procédure simplifiée, pour une valeur litigieuse de 10'001 fr. à 30'000 fr., sera fixé à un montant compris entre 1'500 fr. et 5'000 francs. Au vu de la valeur litigieuse en l'espèce, atteignant le plafond, de l'importance et des difficultés de la cause ainsi que de l'ampleur du travail des conseils et du temps qu'ils ont consacré à l'affaire, les pleins dépens doivent être fixés à un montant de 5'000 francs.

Vu l'issue du litige, leur répartition devra être modifiée (consid. 6.2.2 *infra*).

Les dépens de la procédure de mainlevée, par 1'500 fr., restent acquis à l'appelant dans le cadre de ladite procédure et n'entrent ainsi pas en considération dans le cadre du présent litige.

**5.5.4** En opérant une compensation entre le montant de 6'772 fr., représentant le solde du prix de l'ouvrage dû par l'appelant à l'intimée, et le montant de 10'357 fr. 30, représentant les dommages-intérêts dus en faveur de l'appelant, l'intimée doit en définitive à l'appelant la somme de 3'585 fr. 30 (10'357.30 - 6'772), avec intérêts.

Le premier juge a considéré qu'un intérêt moratoire à 5 % l'an (art. 104 al. 1 CO) était dû dès le 8 mai 2010, date de l'échéance du délai de paiement imparti à l'appelant par lettre de l'intimée du 22 avril 2010, qui valait interpellation et mise en demeure (art. 102 al. 1 et 2 CO).

L'appel est dénué de motivation s'agissant du *dies a quo* des intérêts moratoires ; dès lors, en vertu de la maxime de disposition et du principe de l'allégation, il y a lieu de s'en tenir à celui retenu par le premier juge pour le défaut de réparation de l'ouvrage, quand bien même le montant alloué est en définitive le résultat de la compensation avec les dommages-intérêts survenus plus tard.

## **6.**

**6.1** En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que l'intimée doit verser à l'appelant la somme de 3'585 fr. 30, avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 mai 2010.

## **6.2**

**6.2.1** A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient

entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). L'art. 106 al. 2 CPC confère au juge un large pouvoir d'appréciation. Il peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige, comme le fait qu'une partie gagne sur une question de principe, sinon sur la quotité (TF 4A\_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 484).

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

**6.2.2** En l'espèce, l'appelant obtient environ deux tiers de ce qu'il réclamait à titre de garantie des défauts de l'ouvrage, et environ un tiers des dommages-intérêts compensatoires requis. Dans de telles circonstances, il se justifie, tant pour les frais de première instance que pour ceux de deuxième instance, de répartir les frais judiciaires par moitié à la charge de chacune des parties et de compenser les dépens.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 22'241 fr., seront ainsi mis à la charge de chacune des parties par 11'120 fr. 50. Les avances de frais versées par chacune des parties, à concurrence de 12'100 fr. pour Y. \_\_\_\_\_ et de 14'310 fr. pour Z. \_\_\_\_\_, couvrent la part des frais mise à leur charge.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 899 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de chacune des parties par 449 fr. 50. L'intimée versera ainsi à l'appelant la somme de 449 fr. 50 à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC).

Par ces motifs,

la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
  - I. La demanderesse Z.\_\_\_\_\_ doit verser au défendeur Y.\_\_\_\_\_ la somme de 3'585 fr. 30 (trois mille cinq cent huitante-cinq francs et trente centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 mai 2010 ;
  - II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 22'241 fr. (vingt-deux mille deux cent quarante et un francs), sont mis par 11'120 fr. 50 (onze mille cent vingt francs et cinquante centimes) à la charge de la demanderesse Z.\_\_\_\_\_ et par 11'120 fr. 50 (onze mille cent vingt francs et cinquante centimes) à la charge du défendeur Y.\_\_\_\_\_ ;
  - III. Les dépens de première instance sont compensés ;
  - IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 899 fr. (huit cent nonante-neuf francs), sont mis par 449 fr. 50 (quatre cent quarante-neuf francs et cinquante centimes) à la charge de l'appelant Y.\_\_\_\_\_ et par 449 fr. 50 (quatre cent quarante-neuf francs et cinquante centimes) à la charge de l'intimée Z.\_\_\_\_\_.
- IV. Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Jean-Yves Schmidhauser (pour Y. \_\_\_\_\_),
- Me Mathias Keller (pour Z. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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

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

La greffière :