

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 août 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Courbat, juge, et Dietschy, juge suppléante
Greffière : Mme Juillerat Riedi

* * * * *

Art. 16, 32, 33, 38 et 373 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 28 mai 2020 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **S.**_____, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 28 mai 2020, dont les motifs ont été envoyés pour notification aux parties le 12 janvier 2021, la Chambre patrimoniale cantonale du canton de Vaud a dit qu'H._____ devait immédiat paiement à S._____ de la somme de 80'913 fr. 09, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 mai 2017 (I), a ordonné l'inscription définitive au Registre foncier des districts de Morges et de Nyon en faveur de S._____, à [...], inscrite au Registre du commerce sous référence [...], d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 80'913 fr. 09, avec intérêt à 5% l'an dès le 5 mai 2017, sur le bien-fonds RF n° [...] de la Commune de [...] dont H._____ est propriétaire (II), a fixé les frais judiciaires à 12'610 fr. et les a mis à la charge de S._____ par 1'261 fr. et d'H._____ par 11'349 fr., tout en les compensant avec les avances de frais versées (III), a dit qu'H._____ devait verser à S._____ la somme de 11'490 fr. à titre de remboursement de ses avances de frais pour la présente procédure ainsi que pour la procédure de mesures provisionnelles (IV), a dit qu'H._____ devait immédiat paiement à S._____ de la somme de 15'876 fr. à titre de dépens pour la présente procédure ainsi que pour la procédure de mesures provisionnelles, débours compris (V), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont retenu que le solde de 50'000 fr. découlant du contrat d'entreprise liant les parties était dû par le défendeur H._____ dès lors que l'ouvrage avait été accepté le 21 mars 2016, par l'intermédiaire de son représentant C._____, architecte, sans qu'aucun défaut ne soit mentionné hormis quelques retouches. En outre, l'ouvrage avait à nouveau été accepté le 1^{er} mai 2017 par le défendeur lui-même, le procès-verbal de réception n'indiquant aucun défaut apparent. Partant, celui-ci ne pouvait plus se prévaloir de la garantie pour des défauts apparents qu'il avait acceptés avec l'ouvrage. Les premiers juges ont par ailleurs considéré que le défendeur n'avait pas apporté la preuve

que certains travaux prévus par le contrat d'entreprise n'auraient pas été exécutés.

S'agissant du montant de 50'888 fr. 45 réclamés par la demanderesse pour les autres travaux exécutés en-dehors du contrat d'entreprise en question, les premiers juges ont retenu que le contrat conclu n'excluait ni d'éventuelles plus-values, ni une rémunération supplémentaire en raison de celles-ci. Le défendeur ayant accepté l'ouvrage, il avait dès lors également accepté les travaux à plus-value. La demanderesse S. _____ ayant apporté la preuve de certaines de ses prestations seulement, les premiers juges ont admis qu'une somme de 30'913 fr. 09 était due à titre de travaux à plus-value.

Les premiers juges ont enfin fait porter l'intérêt de 5% sur les sommes précitées dès le 5 mai 2017, en tenant compte du fait que l'exigibilité de ces montants datait du 1^{er} mai 2017, date à laquelle l'ouvrage avait au plus tard été réceptionné par le défendeur, et que la demande de S. _____ du 3 mai 2017, reçue au greffe de l'autorité précédente le lendemain et envoyée à titre confraternel au conseil du défendeur, valait interpellation. Partant, l'intérêt était dû dès le lendemain du jour où l'interpellation était entrée dans la sphère d'influence du conseil du défendeur, à savoir le 5 mai 2017.

Concernant la prétention en inscription définitive de l'hypothèque légale inscrite à titre provisoire le 18 juillet 2016 sur la parcelle litigieuse, les premiers juges ont considéré que toutes les conditions posées par les art. 837 et 839 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) étaient réunies, en particulier le délai de quatre mois prévu à l'art. 839 al. 2 CC dont les parties avaient admis qu'il arrivait à échéance le 21 juillet 2016. Les premiers juges ont dès lors prononcé l'inscription définitive de l'hypothèque légale à concurrence du montant reconnu en justice, à savoir 80'913 fr. 09, avec intérêt à 5% l'an dès le 5 mai 2017.

B. Par acte du 12 février 2021, H._____ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à ce que les chiffres I à V de son dispositif soit réformé en ce sens qu'il doive paiement à S._____ de la somme de 55'000 fr. (I), que l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs soit ordonnée à hauteur de cette somme, avec intérêt à 5% l'an dès le 5 mai 2017 (II), que les frais judiciaires de la procédure de mesures provisionnelles et de la procédure de première instance soient répartis à parts égales entre S._____ et H._____ (III), que le chiffre IV soit supprimé et que chaque partie supporte ses dépens de la procédure de mesures provisionnelles et de la procédure de première instance (V). A titre subsidiaire, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Dans sa réponse du 6 mai 2021, S._____ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

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

1. S._____ est une société anonyme sise à [...]. Inscrite au registre du commerce du canton de Vaud depuis le [...], son but est ainsi libellé :

« travaux dans le domaine de l'électricité; installation et commerce de matériel électrique; opérations liées à l'activité d'entreprise générale, y compris la constitution et l'administration de sociétés et propriétés par étages, créations de plans et projets, direction et surveillance de travaux dans le domaine de la construction; opérations immobilières ».

V._____ en est l'administrateur avec signature individuelle.

2. H._____ est propriétaire depuis 2012 du bien-fonds inscrit au Registre foncier de la commune de [...], parcelle RF n°[...] sise route [...].

En 2014, H._____ a souhaité procéder à la transformation de l'immeuble sis sur la parcelle susmentionnée. Il s'est adjoint pour ce faire les services de l'architecte C._____ - D._____ - à [...].

3. Le 1^{er} juillet 2014, S._____ a adressé le devis 1407001 suivant à D._____, concernant les coûts de transformation de l'immeuble en question :

QUANT.	LIBELLE	PRIX UNITAIRE	TOTAL
1.0	Travaux de plâtrerie peinture selon soumission	148'000.00	148'000.00
1.0	Travaux de carrelage selon soumission	14'800.00	14'800.00
1.0	Travaux de chauffage installation sanitaire selon soumission	50'000.00	50'000.00
1.0	Travaux pour agencement de cuisine selon soumission (estimatif)	25'000.00	25'000.00
1.0	Travaux pour installation électrique selon soumission	18'000.00	18'000.00
1.0	Travaux démolition maçonnerie selon soumission	66'500.00	66'500.00
1.0	Travaux construction bois selon soumission	42'500.00	42'500.00
1.0	Travaux pour menuiserie intérieure selon soumission	49'000.00	49'000.00
1.0	Travaux pour menuiserie extérieure selon soumission	3'800.00	3'800.00
TOTAL			417'600.00
+ TVA 8% (CHE - [...] TVA)			33'408.00
Montant payable à 30 jours			<u>451'008.00</u>

4. C._____ a directement remis les soumissions pour les travaux à S._____. Le 14 juillet 2014, celle-ci a complété et signé les offres suivantes, qui étaient suivies des détails des travaux :

Construction bois

Total brut HT	43'549.00
Rabais	1'049.00
TVA 8%	3'400.00
Total TTC	45'900.00

Menuiserie intérieure

Total brut HT	49'646.00
Rabais	646.00
TVA 8%	3'920.00
Total TTC	52'920.00

Travaux de menuiserie extérieure concernant l'annexe

Total brut HT	3'950.00
Rabais	150.00
TVA 8%	304.00

Total TTC **4'104.00**

Travaux de chauffage et installations sanitaires

Total brut HT	51'635.00
Rabais	1'000.00
Escompte	635.00
TVA 8%	4'000.00
Total TTC	54'000.00

En ce qui concerne le chauffage au sol, cette offre prévoyait les travaux suivants :

Fourniture et pose de toute l'installation nécessaire au bon fonctionnement du système de chauffage au sol

Fourniture et pose de système de chauffage au sol adapté à la chaufferie à gaz existante

Travaux de démolition et maçonnerie

Total brut HT	69'070.00
Rabais	2'000.00
TVA 8%	570.00
Total TTC	71'820.00

Travaux de plâtrerie et peinture

Total brut HT	156'264.45
Rabais	8'264.45
TVA 8%	11'840.00
Total TTC	159'840.00

Travaux de carreleur

Total brut HT	15'572.00
Rabais	772.00
TVA 8%	1'184.00
Total TTC	15'984.00

Travaux d'installation électrique

Total brut HT	18'600.00
Rabais	600.00
TVA 8%	1'440.00
Total TTC	19'440.00

5. Le 2 juillet 2015, le montant des travaux initialement devisé à 451'008 fr. par S. _____ a été réduit à 350'000 fr. TTC, certaines parties

du projet mis à l'enquête et soumissionné ayant été abandonnées. C'est notamment le cas des travaux portant sur l'annexe de la maison, celle-ci ayant, selon les déclarations d'H._____, été « laissée de côté », ce qui signifiait, toujours selon lui, que « s'il restait de l'argent sur les 350'000 fr. du devis, l'annexe aurait été faite » et que « tout n'était pas encore totalement fixé ».

6. Le 17 juillet 2015, les parties ont conclu un contrat d'entreprise relatif aux travaux de transformation portant sur l'immeuble d'H._____. Celui-ci apparaît dans ce document en qualité de maître de l'ouvrage, S._____ en tant qu'entrepreneur et C._____ y est décrit comme représentant H._____ en sa qualité de direction des travaux. Pour le surplus, ce contrat prévoit notamment ce qui suit :

Préambule

Attendu que :

Le Maître de l'ouvrage procède à la construction d'une transformation d'une maison villageoise située Route [...], à [...].

Le Maître de l'ouvrage entend confier à l'entreprise S._____ les travaux concernés.

(...)

Article 1 – Objet du contrat

1.1 (...)

1.2 Font partie intégrante du présent contrat :

- Les normes SIA 118, « Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction »,
- Les normes SIA, ainsi que les normes établies par d'autres associations professionnelles en accord avec la SIA,
- (...)
- L'offre de L'Entrepreneur n°1407001 du 01.07.2014, modifiée le 02.07.2015.

(...)

Article 2 – Définition des travaux

Pour l'ouvrage susmentionné, soit transformation d'une maison villageoise située Route [...], à [...], le Maître de l'ouvrage adjuge à l'entrepreneur les travaux de transformations, définis dans les offres annexées au présent contrat, qui en font partie intégrante.

Article 3 – Montant des travaux

3.1 Le présent contrat est à prix ferme et non révisable.

3.2 Le montant total des travaux, tels que définis aux articles 2 et 3 du présent contrat, ainsi que dans l'offre de l'Entrepreneur, se monte à 350'000.00 TTC. Ce montant constitue la rémunération forfaitaire de l'Entrepreneur pour l'ensemble de ses prestations. Il est calculé comme suit :

Sur base du devis n°1407001

du 01.07.2014 modifié le 02.07.2015CHF

324'074.10

Total brut HT	CHF	324'074.10
Plus 8% de TVA	CHF	25'925.90
Total net forfaitisé :		CHF 350'000

(...)

3.4 L'Entrepreneur renonce expressément à réclamer au Maître de l'ouvrage ou de la Direction des travaux une rémunération complémentaire, sous quelque forme que ce soit et pour n'importe quel motif, en relation avec les travaux définis aux articles 1 et 2 du présent contrat.

3.5 Les travaux supplémentaires se feront sur la base des prix de l'offre de l'Entrepreneur, acceptée par le Maître de l'ouvrage. Les devis complémentaires demandés par la Direction des travaux seront chiffrés aux conditions du contrat de base, incluant le niveau des prix unitaires, ainsi que tous les rabais et escompte prévus par l'offre initiale ou les offres ultérieures s'ils sont plus élevés.

3.6 Toute prétention à des plus-values, autres que celles qui auront été discutées et acceptées par écrit par le Maître de l'ouvrage, sont exclues.

3.7 Le fait de devoir exécuter un travail en plusieurs étapes ne fonde pas un droit à des suppléments.

(...)

Article 4 – Conditions de paiement

4.1 Dès le début des travaux, les paiements s'effectueront à hauteur de 90% du prix fixé sur la base de situations.

4.2 Le Maître de l'ouvrage versera les montants dus, sur la base de chaque situation, dans les trente (30) jours à réception de celle-ci.

(...)

Article 6 – Exécution des travaux

6.1 L'Entrepreneur garantit l'exécution des travaux définis dans le contrat conformément aux normes SIA en vigueur lors de la signature du contrat. (...)

Article 10 – For et droit applicable

10.1 Tout litige portant sur l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, sera de la compétence d'un tribunal arbitral désigné en conformité avec la directive SIA 150.

(...)

7. S._____ a dû interpeller [...] pour le raccordement souterrain de l'immeuble d'H._____. Le 12 août 2015, [...] a adressé à ce dernier un devis d'un montant annoncé comme étant forfaitaire de 5'000 fr. pour ces travaux. Ce devis a été daté et signé par H._____ et les travaux devisés par [...] ont été effectués.

8. Le 26 août 2015, [...] a adressé un devis d'un montant de 1'296 fr. 54 TTC à S._____ pour des travaux de modification de charpente de la maison d'H._____.

Le 27 août 2015, S. _____ a fait parvenir à H. _____, par l'intermédiaire de D. _____, un devis (n° 1508017) portant sur une modification de la charpente (déplacement d'une panne intermédiaire au 2^e étage) pour un montant total de 1'500 fr. TTC. Cette modification ne faisait pas partie des travaux soumissionnés et devisés par S. _____ dans son offre signée le 14 juillet 2014. Ces travaux ont été exécutés.

9. Dans le cadre des travaux, il a été décidé de modifier les lieux d'introduction du gaz naturel dans l'immeuble pour les faire arriver dans le local technique. Cette modification du lieu d'entrée des conduites de gaz ne faisait pas partie de la soumission de base.

Le 8 septembre 2015, [...] a adressé une offre d'un montant de 1'944 fr. TTC à [...] pour des travaux de branchement et de mise en service et un forfait pour l'appareillage gaz concernant la maison d'H. _____. Ces travaux ont été exécutés.

10. Le 18 septembre 2015, [...] a adressé une offre estimative d'un montant total de 21'220 fr. 77 à [...] pour des travaux portant notamment sur le changement de la chaudière de la maison d'H. _____.

L'offre de S. _____ ne comprenait pas de modification de la chaudière, la soumission prévoyant des travaux de chauffage basés sur celle existante.

Le 23 septembre 2015, S. _____ a adressé un devis (n° 1509020) à H. _____, par l'intermédiaire de D. _____, concernant des travaux de remplacement de la chaudière (pas assez puissante) et du boiler (pas d'accumulateur), pour un montant total de 21'220 fr. 75. Ce devis a été daté et signé avec la mention « *Bon pour exécution* » par C. _____ le 25 novembre 2015. Les travaux devisés le 23 septembre 2015 ont été exécutés.

11. a) Les 9 mars 2016, S. _____ a adressé un devis (n° 1603012) à H. _____, par l'intermédiaire de D. _____, concernant « divers plus value », dont la teneur est la suivante :

QUANT.	LIBELLE	PRIX UNITAIRE	TOTAL
1.0	Plus value branchement et mise en service du gaz selon offre 2478	1'800.00	1'800.00
1.0	Plus value pour meuble de salle de bain rez et 1 ^{er} étage + mélangeur de douche	1'400.00	1'400.00
TOTAL			3'200.00
+ TVA 8% (CHE - [...] TVA)			256.00
TOTAL TTC			<u>3'456.00</u>

b) Le 10 mars 2016, S. _____ a adressé un devis (n° 1603015) à H. _____, par l'intermédiaire de D. _____, dont la teneur est la suivante :

QUANT.	LIBELLE	PRIX UNITAIRE	TOTAL
1.0	Fourniture et pose d'un meuble de salle de bain en MDF comprenant : - élément avec 2 portes et caisson pour spots - élément fixe pour cacher les tuyaux - élément pour réceptionner une vasque	2'572.50	2'572.50
1.0	Fourniture et pose d'une armoire en mélamine blanc avec Chants en PVC comprenant : - 3 éléments de env. 560 mm profondeur 600 mm - 3 portes sur charnières invisibles - Bandeau de finition et socle - Aménagement intérieur : 3 rayons sur système 32 / caisse	1'260.00	1'260.00
1.0	Tablettes - Fourniture et pose de tablettes en MDF - 1x 1978 x 235 mm - 1x 2430 x 180 mm - 1x 2173 x 180 mm - 1x 4407 x 350 mm - 1x 3122 x 160 mm	945.00	945.00
1.0	Divers peinture	450.00	450.00
TOTAL			5'227.50
+ TVA 8% (CHE - [...] TVA)			418.20
TOTAL TTC			<u>5'645.70</u>

Les travaux relatifs au gaz ont été exécutés et les meubles et lavabos des toilettes du rez-de-chaussée ainsi que de la salle de bain du 1^{er} étage, tout comme la paroi de douche du 1^{er} étage, ont été changés au

cours des travaux. En outre, les appareils sanitaires du rez-de-chaussée et des deux étages ont été posés.

12. A une date inconnue, S._____ a été requise de poser des garde-corps en verre aux fenêtres des combles du deuxième étage ainsi qu'au-dessus de l'escalier entre le premier et le deuxième étage. Ces travaux, qui ne faisaient pas partie des éléments soumissionnés par C._____, ont été exécutés. Par ailleurs, deux couches de protection du bois ont été posées sur toutes les poutres de l'immeuble et les mâts de l'alimentation électrique et du téléphone ont été supprimés sur le toit de l'immeuble. Une signalisation routière, à savoir à tout le moins des « *barricades en bois* », a ponctuellement été mise en place durant les travaux. En revanche, aucun échafaudage n'a été posé durant cette période et les travaux relatifs aux façades extérieures et à l'annexe n'ont pas été réalisés. En outre, C._____ a décidé, durant les travaux, que la pose d'une main-courante dans les escaliers de la maison d'H._____ n'était pas nécessaire. Enfin, d'entente entre celui-ci et C._____, et pour éviter un désamiantage, une chape a été coulée sur le carrelage existant sur la zone de l'ancienne cuisine, ceci afin de diminuer les coûts car la colle de l'ancien carrelage comprenait de l'amiante.

13. Durant toute la durée des travaux, S._____ n'a eu de contacts qu'avec C._____, lequel a surveillé et dirigé les travaux sans qu'il n'y ait aucune interaction directe entre les parties. Par ailleurs, durant les travaux, H._____ a demandé à C._____ de lui transmettre les soumissions ainsi que les factures détaillées des travaux de construction entrepris par S._____ sur son immeuble. Ce n'est qu'une fois le présent procès entamé qu'H._____ a réclamé ces documents à S._____.

14. Le 21 mars 2016, C._____ a signé un document intitulé « Procès-verbal de réception des travaux » indiquant que les travaux de transformations de la maison d'H._____ à [...] étaient terminés sous réserve de la liste de retouches transmise le jour-même.

15. Le 30 mars 2016, [...] a adressé une facture de 1'451 fr. 80 TTC à S. _____ concernant la fourniture et la pose de verres feuilletés pour la maison d'H. _____.

16. Dans le cadre de l'exécution du contrat, H. _____ a, depuis le mois d'août 2015, versé un montant total de 300'000 fr. TTC à S. _____ et celle-ci lui a adressé, le 6 avril 2016 par l'intermédiaire de D. _____, la facture suivante (n° 160402):

QUANT.	LIBELLE	PRIX UNITAIRE	TOTAL
1.0	Adjudication travaux (CHF 350'000.- TTC)	324'074.07	324'074.07
1.0	Plus value introduction téléphone (CHF 5'400.- TTC)	4'907.40	4'907.40
1.0	Plus value modification charpente devis no 1508017 (CHF 1'500.- TTC)	1'388.89	1'388.89
1.0	Plus value remplacement de la chaudière selon devis 1509020 (CHF 21'220.75 TTC)	19'648.85	19'648.85
1.0	Plus value finition comble : parquet, carrelage, sanitaire, peinture et électricité	15'000.00	15'000.00
1.0	Plus value branchement du gaz et meuble de salle de bain rez et 1 ^{er}	3'200.00	3'200.00
1.0	Plus value selon devis 1603015 SDB tablettes 3 ^{ème} + meuble	5'227.50	5'227.50
1.0	Plus value fourniture et pose garde corps et pose verre feuilleté et profil U	1'450.00	1'450.00
1.0	Demande d'acompte FA 150810 du 20.08.2015 (CHF 70'000.- TTC)	- 64'814.82	- 64'814.82
1.0	Demande d'acompte FA 150820 du 27.08.2015 (CHF 30'000.- TTC)	- 27'777.78	- 27'777.78
1.0	Demande d'acompte FA 150931 du 17.09.2015 (CHF 100'000.- TTC)	- 92'592.59	- 92'592.59
1.0	Demande d'acompte FA 160102 du 04.01.2016 (CHF 100'000.- TTC)	- 92'592.59	- 92'592.59
TOTAL			97'118.93
+ TVA 8% (CHE - [...] TVA)			7'769.51

MONTANT PAYABLE À 30 JOURS 104'888.45

17. Le 30 avril 2016, [...] a adressé à S. _____ la facture suivante (n° 2'314) :

Libellé	U	Qté	Prix unitaire	TOTAL	TVA
<u>Salle de bain 3^{ème} :</u>					
Fourniture et pose d'une poste sur CFCE blanc avec garniture et poignées	lot	1	480.00	480.00	8.0
<u>Armoire 3^{ème} :</u>					
Fourniture et pose d'une armoire en mélaminé					

blanc de 19 mm avec chants en PVC 2 mm
3 éléments de env. 560 mm profondeur : 600 mm
4 portes sur charnières invisibles.
Bandeau de finition et socle.

Aménagement intérieur : 1 rayon par caisses. lot 1 1'200.00 1'200.00 8.0

Tablettes :

Fourniture et pose de tablettes en chêne massif
19 mm sur les têtes de mur et les embrasures de
Fenêtres lot 1 3'800.00 3'800.00 8.0

Caisson chambre 1^{er} étage

Fabrication et pose d'un caisson en MDF 19 mm ;
350.- HT offert lot 1 0.00 0.00 8.00

18. Le 3 mai 2016, H._____ a adressé le courrier suivant à
C._____:

Maison [...] à [...]

Cher Monsieur,

Ma mère et moi-même, nous nous sommes rendus lundi 2 mai 2016
dans ma maison, afin d'établir une liste des finitions à terminer / à
refaire - évidemment, il n'y avait personne sur place !

- **Toilettes visiteurs :**
 - mur et joints à refaire (photos 1 et 2)
 - il manque le miroir - compléter.
 -
- **Corridor rez :** au bas de l'escalier, il manque la vitre de
sécurité - compléter.
- **Cuisine :**
 - crédence en verre incomplète côté vitrocéram et côté évier
(photos 3 et 4) - à refaire ;
 - 3^e tiroir sous la vitrocéram mal ajusté (photo 5) ;
 - porte du frigo griffures ou choc (photo 6) - à changer.
 -
- **Plafond bois du 1^{er} étage :** coup de scie (photo 7) - à refaire.
- **1^{er} étage - douche :**
 - manque l'armoire pharmacie (photo 8) - à compléter ;
 - élément électrique au-dessus de la douche : applique
manquante (photo 9) - à compléter.
- **1^{er} étage - petite chambre :**
 - plinthe voilée (mur pas droit) (photo 10) - à refaire ;
 - fissure entre mur et plafond (photo 11) - à refaire.
- **2^e étage - chambre :**
 - tablettes bois : coulures du vernis et joints inesthétiques
(photos 12, 13 et 14) ;
 - poutre au-dessus de l'armoire ; vis apparentes (photo 15) -
à réparer ;

- garde-fou fenêtre gauche - coin en bas à droit cassé (photo 16) - à changer ;
- plafond bois : espace entre les deux lames (photo 17) - à réajuster.
- **2^e étage - salle de bain :**
 - sol - à droite du meuble blanc - mal fini (photo 18) - à refaire ;
 - lavabo blanc à remplacer pas celui choisi + coin droit cassé (photo 19) - à remplacer + un miroir ;
 - espace entre la baignoire et le mur ; manque élément (photo 20) ;
 - éléments apparents - inesthétiques (photo 21).
- Finir de laver les tuiles du toit, y compris le toit de l'annexe.
- Toutes les **plinthes en carrelage doivent être nettoyées** dans toute la maison ; y.c. WC visiteurs / salle de douche et salle de bain du 2^{ème} étage.
- **Plafond bois** : il manque des baguettes de finition autour.
- Effectuer des **finitions autour des prises / interrupteurs et certaines appliques Led.**
- **Retouches de peinture** dans toute la maison.
- **Poutres en bois brut** - plafond du 1^{er} et 2^{ème} étage : poncer et apposer un vernis transparent satiné.
- **Portes blanches et leur cadre** : à changer partout par des portes et cadres en bois.

Concernant les poutres de la douche et salle de bain du 2^{ème}, comme indiqué, je me chargerai de les décaper, poncer et apposer un vernis transparent.

Salle de bain du 2^{ème} : je me chargerai également de fabriquer une armoire pour cacher les deux protubérances inesthétiques ainsi que l'élément manquant entre la baignoire et le mur.

Toujours au 2^{ème} étage - chambre à coucher - je me chargerai aussi de poncer les coulures sur les tablettes - **veuillez me transmettre le nom du produit qui a été utilisé pour le vernir.** Par contre, pour les joints, j'attends une proposition de votre part.

Il va sans dire que ce n'était pas prévu que je me charge, dans l'appartement, de tous ces travaux (qui ont été bâclés !). Je suis très déçu de la tournure que prend cette situation, de la légèreté de M. V. _____ et des entreprises ; le 1^{er} mai a passé et il y a encore beaucoup de travaux de finitions à faire dans mon appartement.

Un dernier délai au **23 mai 2016** est donné aux entreprises chargées d'effectuer lesdits travaux pour les finir.

Pour ce qui est de l'annexe, je souhaite que vous me communiquiez une date de début et de fin de chantier, date qui devra être respectée.

En espérant que cette situation se règle très rapidement, je vous adresse, Cher Monsieur, mes salutations les meilleures.

19. Par courriel du 25 mai 2016 intitulé « Factures ouvertes [...] », [...] a, pour S._____, indiqué ce qui suit à C._____ :

Merci de bien vouloir faire le nécessaire, les clients peuvent garder un 10% en attendant que les finitions soient effectuées.

Les 7 et 15 juin 2016, S._____ a réitéré sa demande en paiement, toujours par courriels adressés à C._____.

20. Le 7 juillet 2016, S._____ a informé C._____, par courriel et courrier recommandé, qu'en l'absence de règlement de sa facture n°160402 sous trois jours, elle se verrait contrainte de déposer une demande d'inscription d'une hypothèque légale.

21. Par courrier recommandé du 27 juillet 2016, le conseil d'H._____ a informé C._____ qu'il résiliait avec effet immédiat le contrat de prestations d'architecte qui les liait.

22. Lors d'une séance le 4 août 2016, H._____, assisté de F._____, architecte SIA, a signalé à V._____ que les travaux prévus n'étaient pas terminés.

23. Le 6 février 2017, F._____ a, sur demande d'H._____, établi un document intitulé « Rénovation d'une maison à la route [...] [...] » afin de « donner son avis sur les défauts et manques de finitions à la fin du chantier de rénovation ».

24. Le 31 mars 2017, les parties se sont retrouvées sur place en présence de leur conseil respectif et ont, à cette occasion, convenu d'une liste de retouches et finitions à effectuer avant la remise de l'ouvrage à H._____. Les travaux faisant l'objet de cette liste ont été effectués au mois d'avril 2017 et la remise de l'ouvrage a été fixée au 1^{er} mai 2017. Ce jour-là, les parties ont, avec F._____, nouveau directeur des travaux d'H._____, signé un procès-verbal de réception de l'ouvrage mentionnant que l'ouvrage était considéré comme reçu et qu'il ne comportait aucun défaut.

25. Le 21 juin 2017, [...], du service technique de la commune de [...], ainsi que [...], syndique de dite commune, se sont rendus sur la parcelle d'H. _____ avant d'établir le même jour un rapport technique de fin des travaux, dont il ressort ce qui suit:

Exécution :

Exécution conforme à l'enquête : non

Modification : oui

Si oui, importantes / ~~minimes~~ : soit

modifications intérieures et travaux non exécutés dans l'annexe ainsi que la création de la terrasse, vélux 78/118 au lieu 78/140

Matériaux / teintes, toit et façades : non façade rustique non réalisée, échantillon à présenter pour validation

Respect des conditions/normes

Conditions permis construire respectées : non

RLATC 31 locaux sanitaires : wc rez non ventilé à corriger (en rouge)

BPA : marche entrée appartement à mettre en conformité (en rouge)

Conditions CAMAC remplies : oui /non

l'inscription d'une mention de précarité au RF n'est plus nécessaire suite à l'adoption du nouveau PGA le 23.03.2017 par le Conseil général

Escaliers - mains courantes conforme : non des mains-courantes sont à poser dans tous les escaliers du rez au combles sur 1 côté, selon norme SIA 358 et BPA. (en rouge)

Panneaux solaires : non

non exécutés, à poser selon le dossier de mise à l'enquête, soit 4 m² thermiques et 8 m² de photovoltaïques (en rouge)

Gardes-corps conformes : non

fenêtre salle de bain 1^{er} : non conforme BPA à corriger (en rouge)
les 4 fenêtres du 1^{er} / 2^{ème} sont non conformes au BPA à corriger (en rouge) ;
Une mesure compensatoire avec poignée à clé est possible (en rouge) ;

Barres de sécurité sur toiture : non

non conforme, à poser car hauteur \geq 3.00 m selon art. 23 RPAC

Ramoneur

Contrôle ramoneur : non	attestation de conformité ramoneur à transmettre (en rouge)
Homologation des canaux : non	attestation de conformité ramoneur à transmettre (en rouge)
Système de chauffage conforme : non	attestation de conformité ramoneur à transmettre (en rouge)

Document à fournir

Plan des TE de la conduite EP : oui	tracé mis à jour et attesté à transmettre (en rouge)
Plan des TE des collecteurs EU-EC : oui	tracé mis à jour et attesté à transmettre (en rouge)
Plans d'exécution attestés : oui	mis à jour et attesté conforme à transmettre (en rouge)
Attestation isolation thermique : oui	attestation écrite d'exécution conforme au dossier d'enquête à transmettre (en rouge)
AEAI - déclaration de conformité : oui	attestation écrite d'exécution conforme norme AEA1 en vigueur à transmettre (en rouge)
Surface planchers statistiques : oui	à transmettre (en rouge)

Contrôle EU-EC

Contrôle général E.U. / E.C. exécuté : non	sera réalisé par commune sur RV
Contrôle chambre de visite : non	sera réalisé par commune sur RV
Travaux en suspens : oui	<ul style="list-style-type: none">- travaux dans l'annexe non exécutés (en rouge)- pose des capteurs solaires non exécutés (en rouge)- tous les travaux spécifiés en rouge dans le rapport (en rouge)

Autres remarques :	<p>l'autorisation n° 436 terrasse/couvert est annulée suite à la non-réalisation des travaux dans l'annexe, car plus conforme au PGA</p> <p>Le permis d'habiter ne sera délivré qu'une fois tous les travaux stipulés en rouge dans le rapport seront exécutés et documents demandés transmis.</p>
--------------------	--

26. Le 29 juin 2017, la municipalité de [...] a adressé le courrier partiellement reproduit ci-dessous à H._____ :

(...)

Pour faire suite à la visite de fin de travaux du 21 juin effectuée par M. [...] du service technique de [...] et Mme [...], syndique, nous vous prions de trouver, ci-joint, le rapport y relatif.

En l'espèce, le permis d'habiter ne sera délivré par la Municipalité que lorsque :

- toutes les conditions du permis de construire seront remplies ;
- et tous les travaux en rouge dans le rapport ci-joint seront mis à disposition.

Conformément à ce rapport, il vous est demandé des compléments et mises en conformité pour lesquels la Municipalité vous donne un délai à fin septembre 2017 en vue de la délivrance du permis d'habiter.

(...)

Le délai imparti à H._____ pour mettre son immeuble en conformité a par la suite été prolongé à fin mars 2018.

27. Par courrier du 3 juillet 2017, le conseil d'H._____ a transmis le rapport technique du 21 juin 2017 au conseil de S._____ et lui a indiqué ce qui suit :

(...)

Comme vous le constaterez, les travaux effectués par votre mandante sont manifestement et largement défectueux. De nombreux travaux sont encore nécessaires pour rendre l'ouvrage conforme, d'une part aux soumissions signées par votre cliente et d'autre part, au permis de construire.

La présente tient lieu d'avis des défauts. (...)

Le 5 juillet 2017, S._____ a contesté que les points ressortant du rapport technique constituent des défauts de l'ouvrage qui lui étaient imputables et a considéré que les erreurs étaient dues au plan d'architecte, de sorte que selon elle sa responsabilité ne pouvait pas être engagée.

28. Par courrier du 7 juillet 2017, H._____ a imparti un délai au 17 juillet 2017 à S._____ pour compléter et mettre en conformité

l'ouvrage, à défaut de quoi les travaux seraient confiés à ses frais à une autre entreprise.

Dans un courrier du 17 juillet 2017, S._____, par l'intermédiaire de son conseil, a notamment indiqué à H._____ que l'ouvrage avait été exécuté dans les règles de l'art, qu'elle n'entendait pas procéder à des travaux complémentaires qui ne faisaient pas l'objet du contrat d'entreprise et qu'elle assumait encore des erreurs de l'architecte qu'il avait lui-même mandaté.

Par courrier adressé à S._____ le 19 juillet 2017, H._____, par l'intermédiaire de son conseil, a pris acte de son refus de procéder aux travaux et l'a informée que ceux-ci seraient alors confiés à ses frais à une autre entreprise.

29. F._____ a alors procédé à un appel d'offres fondé sur le rapport technique de la municipalité de [...] du 21 juin 2017. Les offres suivantes lui ont été adressées par différentes sociétés :

- 2 forages dans des murs	950.00
- Travaux de maçonnerie	11'327.00
- Travaux relatifs au chauffage et à la ventilation des WC du rez-de-chaussée	24'674.00
- Réfection des façades et travaux intérieurs	8'200.00
- Travaux de menuiserie extérieure / couverture / ferblanterie	65'349.55
- Travaux électriques	5'860.00
- Pose d'un panneau photovoltaïque	5'362.50
Total	fr. 121'723.05

30. Sur la base des offres reçues, F._____ a établi un « devis général » daté du 31 août 2016 (recte : 2017), chiffrant les travaux à compléter pour l'obtention du permis d'habiter au montant total de 133'350 francs.

31. La norme SIA 118 fait partie intégrante du présent état de fait et ses articles seront repris, dans la mesure nécessaire, dans la partie « en droit » du présent arrêt.

32. Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 15 juillet 2016, S. _____ a requis l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 104'888 fr. 45, avec accessoires légaux et intérêts à 5% l'an dès le 7 mai 2016, sur la parcelle n°[...] de la commune de [...] propriété d'H. _____.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 18 juillet 2016 du Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, l'inscription d'une hypothèque légale a été ordonnée sur la parcelle d'H. _____ pour un montant de 104'888 fr. 45, avec accessoires légaux et intérêts à 5% l'an dès le 7 mai 2016. Dite inscription a été opérée le même jour par le Conservateur du Registre foncier du district de Morges. Cette inscription a été confirmée par ordonnance de mesures provisionnelles du 28 novembre 2016, un délai au 16 février 2017 ayant été imparti à la requérante pour ouvrir action au fond.

Ensuite d'un appel formé par H. _____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a, dans un arrêt du 12 janvier 2017, confirmé l'ordonnance de mesures provisionnelles du 28 novembre 2016.

Par courrier du 10 avril 2017, la Chambre patrimoniale cantonale a prolongé le délai initialement fixé à la requérante pour ouvrir action au 4 mai 2017.

33. Dans une convention respectivement signée les 5 et 11 avril 2017, les parties sont convenues de renoncer à l'application de la clause compromissoire prévue dans le contrat d'entreprise signé le 17 juillet 2015.

34. Par demande adressée le 3 mai 2017 à la Chambre patrimoniale cantonale, S. _____ a conclu en substance, avec suite de

frais et dépens, à ce qu'H._____ lui doive immédiat paiement de la somme de 104'888 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 7 mai 2016 et à ce que l'inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs soit ordonnée pour la même somme sur le bien-fonds en cause, le conservateur du Registre foncier du district de Morges étant chargé de l'inscription sans délai.

35. Dans sa réponse du 9 octobre 2017, H._____ a invoqué la compensation et a conclu au rejet intégral de la demande et à ce que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale en question soit radiée.

36. Le 20 août 2018, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale a conduit une inspection locale sur la parcelle propriété d'H._____.

37. L'interrogatoire des parties a eu lieu les 20 août 2018 et 11 juin 2019. Le 11 juin 2019, il a également été procédé à l'audition du témoin [...], dessinateur architecte travaillant pour le service technique de la commune de [...]. [...], mère du défendeur, et F._____ ont tous deux été auditionnés en qualité de témoin le 4 juillet 2019. Quant à C._____, il a été entendu en qualité de témoin le 30 août 2019.

38. Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales et ont déposé des plaidoiries écrites datées du 14 février 2020.

Des plaidoiries écrites responsives ont été déposées par les parties en date du 16 mars 2020.

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.

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^e 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.

3.1 L'appelant invoque tout d'abord une constatation inexacte des faits par l'autorité de première instance. Selon lui, le jugement querellé retiendrait à tort que l'intimée lui avait fait parvenir, par l'intermédiaire de son architecte, un devis daté du 27 août 2015 portant sur une modification de la charpente pour un montant de 1'500 francs. Cette affirmation ne

reposerait sur aucune pièce du dossier et serait contredite par les déclarations du témoin C._____.

Il convient d'abord de relever que le devis en question a été produit par l'intimée (pièce 11) et repose donc sur une pièce du dossier, contrairement à ce qu'affirme l'appelant. Ce document, daté du 27 août 2015, est adressé à l'appelant, par l'intermédiaire de son architecte. S'agissant des déclarations du témoin C._____, celui-ci a indiqué n'avoir plus connaissance du devis ni se souvenir s'il l'avait le cas échéant transmis à son client, mais il a confirmé que les travaux en question avaient été exécutés et qu'il les avait acceptés. Dans la mesure où le témoin n'a ni confirmé ni réfuté avoir reçu ledit devis mais a seulement indiqué ne plus s'en souvenir, et a, de surcroît, confirmé l'acceptation et la réalisation des travaux y mentionnés, on ne saurait reprocher aux premiers juges d'avoir retenu que ce devis avait effectivement été transmis en août 2015. Ce d'autant plus que l'appelant a expressément allégué, en première instance, que ce devis avait été transmis à C._____ directement (Réponse, allégué n° 348). Il ne saurait, de bonne foi, prétendre le contraire dans la procédure d'appel (art. 52 CPC).

3.2 L'appelant conteste par ailleurs la constatation des premiers juges selon laquelle la modification du lieu d'entrée des conduites de gaz ne faisait pas partie de la soumission de base. Comme il n'existe aucune liste détaillée des prestations incluses dans le forfait de 350'000 fr., il ne serait pas possible, selon lui, de déterminer si lesdits travaux avaient été convenus au départ ou seulement en cours d'exécution.

Les travaux litigieux, portant sur un montant de 1'944 fr, sont l'objet d'un devis produit par l'intimée en première instance (pièce 16). L'appelant prétend que les premiers juges auraient retenu à tort que ce devis avait été transmis à lui-même ou à son architecte. Or, dans sa réponse, l'appelant a allégué que l'intimée avait transmis ce devis à C._____ directement (allégué n° 355). A nouveau, l'appelant ne saurait de bonne foi soutenir le contraire en appel et l'on ne peut pas reprocher

aux premiers juges d'avoir retenu que ce devis avait été transmis à l'architecte de l'appelant.

Quant à savoir si ces travaux faisaient l'objet du contrat d'entreprise du 17 juillet 2015 ou constituaient des travaux de plus-value, C._____ a déclaré qu'il y avait effectivement eu une modification de l'introduction du gaz pour répondre aux exigences des services industriels et qu'ils n'avaient pas vraiment eu le choix. Par ailleurs, la soumission pour travaux de chauffage et installation sanitaire du 14 juillet 2014 ne fait pas état d'une telle modification. L'appelant ne démontre d'ailleurs pas que tel serait le cas. Les premiers juges pouvaient dès lors en conclure que ces travaux avaient été décidés après coup et ne faisaient pas partie du forfait convenu dans le contrat du 17 juillet 2015.

3.3 Le grief tiré de la constatation inexacte des faits doit ainsi être rejeté.

4.

4.1 L'appelant invoque une violation des art. 16 et 373 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), ainsi que de l'art. 33 al. 2 SIA 118. Il invoque, en substance, qu'il n'aurait pas été averti de l'exécution de travaux à plus-value et qu'il ne les aurait donc pas acceptés. En effet, aucun devis n'avait été contresigné par ses soins alors que le contrat imposait que toute prétention à des plus-values fasse l'objet d'un accord écrit de la part du maître de l'ouvrage.

4.2

4.2.1 Lorsque les parties ont convenu d'un prix forfaitaire, qui est un prix ferme, pour la réalisation d'une construction, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée et il ne peut réclamer une augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 1 CO). Toutefois, lorsque le maître de l'ouvrage requiert ou accepte une modification de commande, impliquant des travaux supplémentaires par rapport à ceux prévus dans le

contrat à prix forfaitaire, l'entrepreneur a droit au prix de ces travaux, lequel se calcule, sauf convention spéciale, conformément à l'art. 374 CO, c'est-à-dire d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 4. ; TF 4A_465/2017 du 2 mai 2018 consid. 2 et les arrêts cités). Le prix ferme arrêté par les parties n'est, en effet, déterminant que pour l'ouvrage alors projeté, sans modifications qualitatives ou quantitatives (TF 4A_156/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.2.3). En fonction de la description plus ou moins précise de l'ouvrage convenu, il est parfois difficile de déterminer si une prestation de l'entrepreneur constitue une modification de commande ou si elle fait encore partie des prestations convenues à l'origine. Dans la mesure où il cherche à obtenir un complément de rémunération, l'entrepreneur supporte le fardeau de la preuve de la modification de commande et des frais supplémentaires qui en résultent (TF 4A_76/2019 précité consid. 4.1 ; TF 4A_465/2017 précité consid. 2).

Selon Peter Gauch, il est courant dans la pratique de trouver une clause d'approbation préalable, destinée à éviter des litiges ultérieurs sur la rémunération complémentaire. Une telle clause oblige l'entrepreneur à faire approuver par le maître la rémunération qu'il entend obtenir pour une modification de commande avant de commencer à exécuter celle-ci, faute de quoi il ne pourra émettre aucune prétention supplémentaire. Cet auteur mentionne diverses exceptions, notamment lorsque le maître a renoncé expressément ou tacitement à invoquer cette clause pour une modification déterminée. Il peut y avoir renonciation tacite notamment lorsque le maître apprend que l'exécution de la modification de commande a débuté et qu'il s'abstient d'exiger un accord sur la rémunération y relative. De l'avis de cet auteur toujours, la clause ne saurait non plus être opposée à l'entrepreneur qui donne suite à une instruction du maître sans se rendre compte, malgré toute l'attention commandée par les circonstances, qu'il s'agissait d'une modification de commande; tel peut être le cas lorsque la description des prestations dues n'est pas claire (Gauch Peter, *Der Werkvertrag*, 6^e éd., Zurich 2019, n. 789 et 789a). Les réflexions de cet auteur ont été reprises au consid. 2 de l'arrêt TF 4A_465/2017 précité.

Les parties qui ont réservé la forme écrite sont réputées en avoir fait une condition de la validité du contrat (art. 16 al. 1 CO). Il faut toutefois considérer que les parties ont renoncé à la forme écrite lorsque les prestations contractuelles sont fournies et acceptées sans réserve, malgré l'inobservation de la forme écrite (ATF 105 II 75 consid. 1 ; TF 4A 431/2019 du 27 février 2020 consid.5.3). Ainsi, la forme écrite peut toujours être levée de manière tacite, notamment par actes concluants (TF 4A_554/2009 du 1^{er} avril 2010 consid. 2.2). Dans un contrat d'entreprise, lorsque des travaux sortent du cadre de l'accord original, il suffit que le maître ait accepté les travaux supplémentaires tacitement pour que ceux-ci soient mis à sa charge (TF 4C.189/1999 du 19 avril 2000 consid. 2b). Notre haute cour relève à cet égard qu'« on ne voit d'ailleurs pas comment il pourrait en être autrement dans la mesure où le contrat d'entreprise n'est en soi soumis à aucune exigence de forme » (ibid.). Par conséquent, il n'est même pas nécessaire que le maître ait formellement commandé des travaux supplémentaires pour qu'ils soient mis à sa charge, car il suffit qu'il les ait acceptés (ibid.).

4.2.2 Selon le système des art. 32 ss CO, lorsque le représentant qui conclut le contrat manifeste agir au nom du représenté, celui-ci est lié dans trois cas de figure: (1) lorsque le représenté avait conféré les pouvoirs nécessaires au représentant dans leurs rapports internes (procuration interne; art. 32 al. 1 CO); (2) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque le tiers pouvait déduire l'existence de tels pouvoirs du fait du comportement du représenté dans leurs rapports externes (procuration apparente; art. 33 al. 3 CO); et (3) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque celui-ci a ratifié le contrat (art. 38 al. 1 CO) (ATF 146 III 37 consid. 7.1; ATF 131 III 511 consid. 3.1).

La protection du tiers cocontractant présuppose normalement que le représentant ait manifesté agir au nom du représenté et qu'il se soit vu octroyer des pouvoirs de représentation internes (art. 32 al. 1 CO) (TF 4A_76/2019 précité consid. 5.1.1). Toutefois, en l'absence de pouvoirs

internes du représentant, le tiers cocontractant est protégé exceptionnellement lorsque le représenté a porté, expressément ou tacitement, à sa connaissance une procuration qui va au-delà des pouvoirs qu'il a effectivement conférés au représentant et que, se fiant à cette communication, le tiers a cru de bonne foi à l'existence des pouvoirs de celui-ci (art. 33 al. 3 CO ; ATF 146 III 121 consid. 3.2.2 ; TF 4A_76/2019 précité consid. 5.1.2). Le représenté qui a créé l'apparence d'un rapport de représentation ou laissé s'en créer un doit souffrir, en vertu du principe de la confiance (ou de l'apparence efficace), que le tiers de bonne foi lui impute tous les effets des actes accomplis en son nom (ATF 131 III 511 consid. 3.2.1). Il est ainsi tenu compte, dans une certaine mesure, des intérêts du tiers cocontractant et du besoin de sécurité des transactions (TF 4A_76/2019 précité consid. 5.1.2).

Aux termes de l'art. 33 al. 3 CO, si les pouvoirs ont été portés par le représenté à la connaissance d'un tiers, leur étendue est déterminée envers ce dernier par les termes de la communication qui lui a été faite. Pour que la protection de l'art. 33 al. 3 CO entre en jeu, il faut (1) que le représentant ait agi au nom du représenté, sans avoir pour cela de pouvoirs de représentation internes, et (2) que le tiers ait cru de bonne foi à l'existence de pouvoirs internes du représentant parce que le représenté avait porté à sa connaissance des pouvoirs qui vont au-delà des pouvoirs qu'il avait effectivement conférés au représentant à titre interne (TF 4A_76/2019 précité consid. 5.4.1). Pour que la seconde condition soit remplie, il faut, premièrement qu'il y ait eu communication, expresse ou tacite, de pouvoirs par le représenté au tiers et, deuxièmement, que le tiers soit de bonne foi (TF 4A_76/2019 précité consid. 5.4.3). La bonne foi étant présumée (art. 3 al. 1 CC), il appartient au représenté de prouver la mauvaise foi du tiers (TF 4A_76/2019 précité consid. 5.4.3).

Enfin, le représenté est également lié si, malgré l'absence de pouvoirs internes de son représentant, il a ratifié l'acte de celui-ci (art. 38 al. 1 CO ; TF 4A_76/2019 précité consid. 5.1.3). Ainsi, lorsque le représentant n'a pas les pouvoirs, le maître n'est pas lié, mais il peut ratifier le contrat (art. 38 CO ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd. 2016, n. 3610). La ratification n'est soumise à aucune exigence de forme, elle peut être

expresse ou résulter d'actes concluants (Chappuis, Code des obligations I, Commentaire romand, 2^e éd., Bâle 2012, n. 8 ad art. 38 CO).

4.3 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que des travaux supplémentaires à ceux prévus dans le contrat du 17 juillet 2015 avaient été accomplis. Hormis ceux accomplis par [...], portant sur un montant de 5'000 fr., que l'appelant reconnaît devoir à l'intimée, celui-ci conteste les quatre autres postes de travaux supplémentaires reconnus comme tels par les premiers juges.

Les premiers juges ont constaté que les travaux liés à la chaufferie, au déplacement d'une panne au 2^e étage et à la pose d'un garde-corps en verre ne figuraient pas dans les soumissions du 14 juillet 2014 sur lesquelles le contrat d'entreprise était fondé, partant qu'il s'agissait de travaux supplémentaires qui sortaient du cadre du forfait convenu. L'appelant soutient que le jugement querellé serait contradictoire, dans la mesure où il se fonde d'un côté sur les soumissions établies en juillet 2014 pour déterminer si les travaux en question sont des plus-values, mais retient, de l'autre, que le degré de précision desdites soumissions ne jouait aucun rôle s'agissant de la prétention en réduction du prix formulée par l'appelant, un prix forfaitaire pouvant résulter d'une estimation grossière des coûts et l'appelant n'ayant pas établi le détail des prestations devant effectivement être exécutées par l'intimée dans le cadre du contrat du 17 juillet 2015. Contrairement à ce que prétend l'appelant, les premiers juges ne se contredisent pas. Les prétentions de chacune des parties ne portent pas sur les mêmes travaux : celle de l'intimée porte sur des prestations non convenues dans le contrat initial, alors que celle de l'appelant sur les travaux convenus. Pour déterminer l'existence de travaux supplémentaires, il s'est agi pour les premiers juges de tenir compte des soumissions de juillet 2014 par une appréciation *a contrario*, c'est-à-dire de comparer ce qui avait été convenu avec ce qui avait été exécuté. Il s'agissait donc d'établir, au moyen des soumissions, ce qui n'avait pas été convenu par les parties. La prétention en garantie pour les défauts de l'appelant concerne en revanche les prestations englobées dans le contrat initial. Il s'agissait cette fois de déterminer ce

qui avait été convenu. Les premiers juges ont alors considéré que les soumissions précitées n'étaient pas suffisamment précises, car elles tenaient compte de travaux d'abord devisés à 450'000 fr. environ, qui avaient ensuite été réduits à 350'000 fr. en raison de l'abandon de certaines parties du projet, sans que l'on puisse déterminer lesquelles avec précision. Comme les prestations convenues dans le contrat litigieux ne se rapportaient pas à toutes celles soumissionnées en juillet 2014, les premiers juges ont exclu de pouvoir se fonder sur lesdites soumissions pour apprécier la prétention de l'appelant en garantie pour les défauts. En d'autres termes, il est pertinent de se fonder sur les soumissions de 2014 pour déterminer ce qui ne faisait en tout cas pas partie des travaux convenus, mais non pour établir quels travaux, parmi ceux soumissionnés, faisaient finalement partie du contrat de juillet 2015. Aucune contradiction ne peut dès lors être reprochée aux premiers juges à cet égard.

L'appelant prétend encore que, si certaines prestations ont été abandonnées entre le 1^{er} juillet 2014 et le 17 juillet 2015, l'on peut aussi admettre que d'autres prestations, dont il n'avait pas été tenu compte dans le devis initial, avaient été prises en considération dans la fixation du prix forfaitaire de 350'000 fr. Il ne s'agit toutefois que d'une pure hypothèse, qui n'est nullement étayée par des preuves figurant au dossier. Au contraire, les travaux supplémentaires ont fait l'objet de devis postérieurs à la conclusion du contrat le 17 juillet 2015, démontrant que ceux-ci n'avaient pas été pris en compte dans le calcul du forfait initial et ne faisaient pas partie des travaux convenus.

Comme on l'a vu, les premiers juges pouvaient se fonder sur les soumissions de juillet 2014 pour établir si les travaux litigieux étaient ou non à plus-value. Il convient donc de confirmer l'appréciation des premiers juges selon laquelle les travaux liés à la chaufferie, au déplacement d'une panne au 2^e étage et à la pose d'un garde-corps en verre ne figurant pas dans les soumissions de juillet 2014, ils constituaient des plus-values, non comprises dans le forfait convenu.

S'agissant des travaux de branchement et de mise en service du gaz, l'appelant soutient que les premiers juges n'auraient pas examiné si ceux-ci consistaient en des plus-values. S'il est vrai que les premiers juges n'indiquent pas expressément que tel était le cas, on le comprend implicitement de leur argumentation, selon laquelle les montants correspondant au « meuble de salle de bain rez et 1^{er} étage + mélangeur de douche », qui figurent dans la même facture, ne devaient pas être traités comme des travaux à plus-value car ces postes apparaissaient dans les soumissions de 2014. Il en allait donc différemment des travaux de branchement et de mise en service du gaz. L'appelant ne démontre au demeurant pas que ces travaux aient effectivement fait partie desdites soumissions. Le témoin C. _____ a par ailleurs confirmé qu'il y avait eu une modification de l'introduction du gaz pour répondre aux exigences des services industriels. Force est dès lors de constater qu'il s'agissait de travaux supplémentaires, non envisagés lors des soumissions de juillet 2014 et ne faisant pas partie du forfait de 350'000 fr. convenu dans le contrat du 17 juillet 2015.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de confirmer l'appréciation des premiers juges selon laquelle les travaux liés à la chaufferie, au déplacement d'une panne au 2^e étage, à la pose d'un garde-corps en verre et au branchement et à la mise en service du gaz naturel correspondent à des travaux supplémentaires.

4.4

4.4.1 L'appelant soutient que, si lesdits travaux devaient être considérés comme des plus-values, il n'aurait dans tous les cas pas donné son accord pour leur exécution.

4.4.2 L'intimée a produit des devis pour les travaux supplémentaires, dont certains ont été contre-signés, ainsi qu'une facture finale. Il a été constaté en fait que l'architecte avait validé les travaux le

21 mars 2016 et l'appelant personnellement le 1^{er} mai 2017. Le témoin C._____ a par ailleurs confirmé que les travaux susmentionnés avaient tous été réalisés avec son accord.

4.4.3 Encore fallait-il que l'architecte ait le pouvoir de représenter le maître de l'ouvrage pour convenir des modifications de commande correspondantes (art. 32 ss CO).

En ce qui concerne la première condition posée par l'art. 32 CO, il est établi que l'architecte a agi au nom du maître de l'ouvrage lors de la commande des travaux supplémentaires, ayant assuré lui-même le suivi du chantier, accepté les devis de ces travaux et validé les factures y relatives. Il est également établi que l'architecte s'est vu octroyer, par l'appelant, des pouvoirs internes, le contrat d'entreprise du 17 juillet 2015 le mentionnant comme représentant de l'appelant sous la dénomination de « Direction des Travaux ». La portée de ces pouvoirs est toutefois limitée puisqu'il ne ressort pas du dossier que l'architecte se soit vu octroyer les pouvoirs lui permettant de convenir de travaux supplémentaires (art. 32 al. 1 CO). En effet, le contrat passé entre l'architecte et le maître de l'ouvrage n'a pas été produit au dossier. L'on ne peut dès lors pas déterminer avec certitude si l'appelant avait restreint les pouvoirs internes de son architecte en exigeant que tous travaux supplémentaires soient approuvés également par ses soins.

La question se pose dès lors de savoir si les conditions de l'art. 33 al. 3 CO sont respectées. Comme on l'a vu, le contrat d'entreprise mentionne expressément l'architecte comme représentant de l'appelant. Il a été établi en fait que durant toute la durée des travaux, l'intimée n'a eu de contacts qu'avec C._____, qui a surveillé et dirigé les travaux sans qu'il n'y ait aucune interaction directe entre l'intimée et l'appelant. L'architecte a validé les devis des travaux supplémentaires, sans que l'appelant ne manifeste son opposition. On peut donc déduire du comportement global du maître de l'ouvrage une communication externe de pouvoirs de représentation en faveur de son architecte. L'appelant, qui

a créé l'apparence d'un rapport de représentation, doit souffrir que l'intimée lui impute tous les effets des actes accomplis en son nom.

Quant à la bonne foi de l'intimée, elle est présumée et l'appelant n'apporte pas la preuve de son inexistence. L'intimée pouvait inférer de bonne foi des circonstances, en particulier du fait qu'elle n'avait aucun contact direct avec l'appelant mais uniquement avec C._____, que celui-ci avait le pouvoir de représenter le maître de l'ouvrage et d'engager celui-ci, aucun élément ne faisant apparaître que l'architecte aurait agi à l'encontre des intérêts de son client et abusé de ses pouvoirs. Par ailleurs, l'architecte est désigné dans le contrat d'entreprise comme représentant de l'appelant.

Partant, il convient de retenir que l'appelant a laissé son architecte le représenter et que l'intimée a cru de bonne foi que celui-ci avait le pouvoir de commander des travaux supplémentaires. L'appelant doit donc en supporter le coût.

4.4.4 L'appelant soutient que sa signature était une condition nécessaire à la validation des travaux supplémentaires, comme cela est stipulé dans le contrat d'entreprise du 17 juillet 2015.

Il est exact que la forme écrite a été réservée conformément à l'art. 16 CO puisque l'art. 3.6 du contrat conclu le 17 juillet 2015 exclut toutes prétentions à des plus-values « autres que celles qui auront été discutées et acceptées par écrit par le maître de l'ouvrage ». Toutefois, la direction des travaux et l'intimée ont modifié le contenu du contrat en s'accordant sur d'autres travaux que ceux mentionnés dans les soumissions. Les parties étaient libres de modifier l'acte pour lequel la forme écrite avait été convenue, surtout que, d'une manière générale, les prescriptions de forme s'interprètent restrictivement (TF 4C.189/1999 du 19 avril 2000 consid. 2b) et que la conclusion du contrat d'entreprise n'est soumise au respect d'aucune forme particulière. Comme le retient le Tribunal fédéral, lorsque des travaux sortent du cadre de l'accord originaire, il suffit que le maître ait accepté les travaux supplémentaires

tacitement pour que ceux-ci soient mis à sa charge et il n'est même pas nécessaire que le maître ait formellement commandé des travaux supplémentaires car il suffit qu'il les ait acceptés (TF 4C.189/1999 du 19 avril 2000 consid. 2b). Outre que les travaux ont été valablement commandés par l'architecte de l'appelant, qui l'a valablement représenté, l'appelant a également accepté les travaux, une première fois par l'intermédiaire de son architecte le 21 mars 2016, une seconde fois par lui-même le 1^{er} mai 2017. Le grief tiré de l'absence du respect de la forme écrite tombe dès lors à faux.

4.4.5 L'appelant relève encore que l'art. 33 al. 2 SIA 118 (édition 2013), qui fait partie intégrante du contrat d'entreprise du 17 juillet 2015, prévoit que « à moins que les pouvoirs de représentation de la direction des travaux ne soient expressément limités dans le texte du contrat, la direction des travaux représente le maître dans ses rapports avec l'entrepreneur ; le maître est lié par tous les actes de la direction des travaux relatifs à l'ouvrage, notamment par les ordres, les commandes, les confirmations et les remises de plans ». Il soutient cependant, en se référant au consid. 5 de l'arrêt TF 4C.85/2003 du 25 août 2003, que l'architecte ne saurait faire au nom du maître des actes juridiques générateurs d'importants engagements financiers sans en avoir le pouvoir exprès. Cette référence jurisprudentielle ne lui est toutefois d'aucune utilité. Le Tribunal fédéral relève certes que l'art. 396 al. 2 CO n'habilite pas l'architecte à adjudger au nom du maître des travaux aux entrepreneurs. Toutefois, après avoir constaté que le maître n'avait en l'occurrence pas donné à son mandataire des pouvoirs pour adjudger en son nom des contrats aux entrepreneurs, notre haute cour a examiné la question de l'application de l'art. 33 al. 3 CO, relevant que « le défendeur pourrait en effet être lié à son adverse partie pour le motif qu'il aurait adopté à l'endroit de la demanderesse une attitude permettant à celle-ci, en vertu du principe de la confiance, de conclure à l'existence d'un pouvoir de représentation par le biais d'une procuration externe apparente ». Tel a finalement été retenu. Or il n'en va pas différemment dans la présente cause. L'existence d'une procuration interne n'ayant pas été établie, les pouvoirs de représentation ont été analysés – et admis – au regard de

l'art. 33 al. 3 CO. L'intégration de la norme SIA 118 permet au demeurant de confirmer la bonne foi de l'intimée à penser que C._____ disposait des pouvoirs de représentation suffisants, aucune clause de restriction des pouvoirs ne figurant dans le contrat d'entreprise.

4.5 Aucune violation du droit fédéral ne peut dès lors être reprochée aux premiers juges. La condamnation de l'appelant au paiement de 80'913 fr. 09 à l'intimée et l'ordre donné au Registre foncier de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de ce montant doivent être confirmés.

5. L'appelant conteste le montant des frais à rembourser à l'intimée tel que retenu dans le jugement attaqué. En effet, celui-ci indique, au chiffre III de son dispositif, que les frais judiciaires sont arrêtés à 12'610 fr. et sont mis à la charge de l'appelant par 11'349 fr. et de l'intimée par 1'261 fr. Le chiffre IV indique quant à lui que l'appelant doit rembourser à l'intimée 11'490 fr. pour ses avances de frais versées, soit un montant supérieur à celui auquel l'appelant a été condamné. Il s'agit manifestement d'une erreur de calcul qui peut être rectifiée dans le cadre du présent appel. Il ressort du dossier de première instance que l'appelant a fourni des avances de frais par 1'120 francs. Dans la mesure où il a été condamné à supporter les frais judiciaires à hauteur de 11'349 fr., c'est un montant de 10'229 fr. qu'il doit rembourser à l'intimée (11'349 - 1'120).

Le dispositif sera donc rectifié sur ce point.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé, à l'exception du chiffre IV de son dispositif, qui doit être rectifié en ce sens que l'appelant doit verser à S._____ la somme de 10'229 fr. à titre de remboursement de ses avances de frais.

6.2 L'appelant a requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Il ressort des pièces produites par l'appelant que celui-ci disposait, au 29 juin 2020, d'une fortune mobilière de 32'088 fr. 04. En principe, l'Etat ne peut pas exiger que le requérant utilise ses économies si elles constituent une réserve de secours (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudois, 2018, n. 35 ad art. 117 CPC). Selon le Tribunal fédéral, lorsque le requérant est jeune et en bonne santé, on lui laissera en règle générale un montant de fortune de 10'000 fr. (TF 4A_250/2019 du 7 octobre 2019 consid. 2.4.2). Il peut ainsi, conformément à la jurisprudence, être admis que la fortune de l'appelant, disponible au moment du dépôt de la requête, était suffisante pour payer les frais de justice et d'avocat de deuxième instance. Partant, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, l'indigence de l'appelant n'étant pas établie.

6.3

6.3.1 L'émolument forfaitaire de décision pour un appel ou un appel joint est fixé en principe à 600 fr. plus 1% de la valeur litigieuse pour une valeur litigieuse jusqu'à 30'000 fr. et, pour une valeur supérieure, à 1'000 fr. plus 1% de la valeur litigieuse, mais au maximum 50'000 francs. La valeur litigieuse déterminante pour le calcul de l'émolument est celle des prétentions qui restent litigieuses en appel (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5]).

Lorsque les conclusions portent à la fois sur la créance en paiement de l'entrepreneur et sur l'inscription définitive d'une hypothèque légale, la valeur litigieuse doit se calculer en additionnant les conclusions afférant à chacun de ces deux objets. En revanche, il n'y a pas lieu à un tel cumul, lorsque seule l'action en inscription définitive d'une hypothèque légale est introduite, la créance personnelle étant examinée à titre préjudiciel (TF 4D_30/2009 du 1^{er} juillet 2009; CACI 22 juin 2018/365).

6.3.2 En l'espèce, les prétentions qui demeurent litigieuses en deuxième instance s'élèvent à 25'913 fr. 09, qu'il y a lieu de multiplier par deux pour tenir compte de la prétention en paiement et de la demande

tendant à l'inscription définitive de l'hypothèque légale. La valeur litigieuse à attribuer à l'appel se monte ainsi à 51'826 fr. 18.

L'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), supportera les frais judiciaires de deuxième instance, par 1'518 fr. 25 (1'000 fr. + 1% de 51'826 fr. 18) et versera à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, par 1'500 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; BLV 270.11.6]).

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

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est rectifié à son chiffre IV comme il suit :

IV. dit qu'H._____ doit verser à S._____ la somme de 10'229 fr. (dix mille deux cent vingt-neuf francs) à titre de remboursement de ses avances de frais pour la présente procédure ainsi que pour la procédure de mesures provisionnelles.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. La requête d'assistance judiciaire est rejetée.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'518 fr. 25 (mille cinq cent dix-huit francs et vingt-cinq centimes), sont mis à la charge de l'appelant H._____.

V. L'appelant H._____ versera à l'intimée S._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. 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 Etienne Campiche (pour H. _____)
- Me Tiphonie Chappuis (pour S. _____),

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

- M. le Président de la Chambre patrimoniale cantonale

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - 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 :