

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 août 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
M. Abrecht et Mme Courbat, juges  
Greffière : Mme Robyr

\*\*\*\*\*

**Art. 363 CO; 308 al. 1 let. a CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **U.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 10 novembre 2014 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **Y.**\_\_\_\_\_**SA**, à Lausanne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 10 novembre 2014, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 27 avril 2015, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a dit que les conclusions prises par le demandeur U.\_\_\_\_\_ (ci-après: U.\_\_\_\_\_) contre la défenderesse Y.\_\_\_\_\_SA, selon demande du 12 octobre 2011, sont rejetées (I) et que le demandeur est le débiteur de la défenderesse et lui doit immédiat paiement de la somme de 20'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 2 septembre 2010 (II), mis les frais judiciaires arrêtés à 11'096 fr. à la charge du demandeur (III), dit que le demandeur remboursera la somme de 2'562 fr. à la défenderesse, versée au titre de son avance de frais judiciaires et de témoins (IV) et qu'il lui versera également la somme de 3'500 fr. à titre de dépens (IV), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (V).

En droit, le premier juge a relevé que U.\_\_\_\_\_ avait réalisé des travaux de plâtrerie – conformément au contrat d'entreprise – ainsi que des travaux de peinture sur tous les appartements de la PPE « [...]». Il avait également effectué des travaux supplémentaires sur le lot n° 5 qu'il projetait d'acquérir. Sur la base de l'expertise, le premier juge a estimé que ces travaux n'avaient apporté aucune plus-value importante à l'appartement n° 5. Il a ensuite examiné, dans l'hypothèse où une faible plus-value existerait néanmoins, si elle pourrait être réclamée alors qu'elle avait été éludée du décompte final du 20 mai 2010. A cet égard, le premier juge a considéré que si U.\_\_\_\_\_ avait sciemment éludé sa facture du 31 mars 2010 relative à la plus-value sur le lot n° 5 du décompte final – en accord avec R.\_\_\_\_\_ – afin de porter ce montant en compte dans l'achat du véhicule Mercedes, on ne comprenait pas pourquoi il avait signé une reconnaissance de dette pour l'achat de la voiture quelques jours seulement après l'établissement du décompte final. Au reste, actif dans le domaine de la construction et familiarisé avec l'application de la norme SIA-118, U.\_\_\_\_\_ devait connaître les conséquences de sa signature au bas du décompte final et avoir donc

accepté que le montant de 155'000 fr. lui soit versé pour solde de tout compte. Pour le surplus, le premier juge a admis que la reconnaissance de dette signée en rapport avec la vente de la voiture Mercedes était valable : l'acheteur avait accepté le véhicule en l'état, sans garantie aucune, et il n'avait pas établi l'existence d'une créance compensatrice.

**B.** Par acte du 28 mai 2015, U. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il ne doit pas à Y. \_\_\_\_\_ SA la somme de 20'000 fr. et que son opposition formée le 8 avril 2011 au commandement de payer n° 5752164 de l'Office des poursuites de Lausanne est définitivement maintenue. Subsidiairement, l'appelant a conclu au renvoi de la cause en première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

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

**1.** G. \_\_\_\_\_ exploite en raison individuelle l'entreprise U. \_\_\_\_\_, sise à Lausanne et inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le 17 avril 2007. Le but de cette entreprise est la plâtrerie-peinture, ainsi que le montage de faux-plafonds et de cloisons.

Y. \_\_\_\_\_ SA, également sise à Lausanne, est inscrite au registre du commerce depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1990. Elle a pour but l'exploitation d'une entreprise générale de construction. R. \_\_\_\_\_ en est l'administrateur unique, avec signature individuelle.

**2.** La parcelle [...] de la commune du [...], sise [...], est organisée en copropriété par étages (PPE « [...]»). Par acte de vente du 10 juillet 2003, Y. \_\_\_\_\_ SA a acquis les unités de PPE 2100, 2151, 2152, 2153 et 2154, représentant les lots 4, 5, 6, 7 et 8 de la parcelle de base.

Le 10 décembre 2007, la Municipalité du Mont-sur-Lausanne a délivré un permis de construire n° 0787 autorisant Y. \_\_\_\_\_ SA à construire quatre appartements - au lieu de cinq - sur les cinq lots lui appartenant. Il convenait dès lors de transformer la copropriété par étages, de manière à ce qu'elle ne comprenne plus que sept lots au lieu de huit et, partant, de modifier l'acte constitutif de la PPE, ainsi que le règlement d'administration et d'utilisation de celle-ci.

Dès cet instant, des désaccords sont apparus entre Y. \_\_\_\_\_ SA et les copropriétaires des trois autres lots de la PPE. Y. \_\_\_\_\_ SA s'est dite "entravée dans la libre disposition de ses lots", qu'elle ne pouvait plus vendre mais uniquement louer. Elle a alors ouvert action à l'encontre des autres copropriétaires le 2 février 2012. Cette procédure est actuellement pendante.

**3.** Le 14 octobre 2008, G. \_\_\_\_\_ et son épouse ont conclu un contrat de réservation avec la société A. \_\_\_\_\_ Sàrl concernant le lot n° 5 de la PPE « [...] » et portant sur un appartement en duplex de 4 pièces, d'une surface habitable d'environ 122 m<sup>2</sup>, deux places de parc extérieures et une terrasse. Cette réservation présentait R. \_\_\_\_\_ en qualité de maître de l'ouvrage et comportait les conditions et clauses suivantes :

« 1. Le lot ci-dessus désigné ainsi que deux places de parc sont réservés de manière ferme et irrévocable par les acquéreurs, pour le prix suivant, défini et accepté par les parties, arrêté à :

Fr. 720'000.00  
(sept cent vingt mille francs)

2. Cette réservation est consentie pour la durée nécessaire à l'établissement d'un nouveau règlement de PPE, à dater du jour de la signature de la présente. Entrée en jouissance mi 2009, au plus tard.
3. Pour garantir leur engagement, les acquéreurs versent par bulletin de versement à A. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de Fr. 10'000.- (dix mille francs).
4. Cette somme sera considérée comme acompte à valoir sur le montant de l'acquisition, pour autant que celle-ci intervienne dans le délai fixé à l'article 2. Celui-ci peut être néanmoins prolongé d'entente entre les parties. »

4. Le 3 novembre 2008, "M. R.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_SA" en qualité de maître de l'ouvrage (représenté par la direction des travaux [...] - X.\_\_\_\_\_, architecte), et U.\_\_\_\_\_, en qualité d'entrepreneur, ont signé un contrat d'entreprise portant sur l'ouvrage "PPE « [...]» - Création de quatre appartements dans ferme existante". Le maître de l'ouvrage a adjugé à l'entrepreneur les travaux de plâtrerie selon la soumission de l'entreprise du 3 juillet 2008 pour un montant total de 114'300 francs. Les parties ont convenu que faisait notamment partie intégrante du contrat la norme SIA 118 «Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction».

5. Le 20 janvier 2010, U.\_\_\_\_\_ a établi les factures suivantes :

- facture n° 19 04 231 s'agissant des travaux effectués sur le lot n° 5, d'un montant total de 12'137 fr. 30, réduit à 10'049 fr. 80 le 19 mars 2010, selon annotation au crayon (pose du carrelage, fourniture de colle et baguette d'angle pour l'escalier et la salle de bain, pose de plinthes, application d'acryl, application de colle hydro, piquage);

- facture n° 20 04 232, concernant divers travaux dans l'un des appartements de la PPE « [...]», totalisant 4'325 fr. 50 (pose de parquet, de portes et de plinthes, fourniture de colle et de mousse compressée);

- facture n° 18 04 230 pour des travaux de plâtrerie réalisés dans les quatre appartements de la PPE « [...]» pour une somme totale de 125'692 fr. 95, arrondie à 115'000 fr. (fourniture et pose d'alba, de liège pronouvo, de baguette d'angle, de doublage avec albaterme et lissage, fermeture des gaines techniques, gypsage sur murs et sur dalles, pose de placoplâtre et lissage, rhabillage des chemins de câbles, application de la couche d'accrochage, pose de cage de ventilation, embrasure en plâtre, murage, pose de tablette, création de tête de mur avec alba, ainsi que divers travaux en régie).

Les 16 février et 31 mars 2010, U.\_\_\_\_\_ a encore établi les deux factures suivantes:

- facture n° 02 05 244 portant en particulier sur des travaux de peinture exécutés dans le lot n° 5 pour un montant total de 12'839 fr. 90 (protection de la cuisine et du sol, application de dispersion sur les murs, pose de rustic (sic) sur les murs, application d'émail satiné ou de peinture mate sur le

plafond, application de peinture sur le velux, application de vernis sur les poutres, fourniture et pose d'un portillon dans le corridor, application de peinture, fermeture du trou de la cheminée, pose d'isolation et pose de placo F30);

- facture n°10 05 255 pour les travaux de plus-value opérés sur le lot n° 5 pour la somme totale de 21'735 fr. 20 (fourniture et pose de profils chapeau fixer contre les poutres, de placollés contre les murs en briques, d'isolation de 12 cm, création et pose d'un caisson avec alba pour agrandir la salle de bain, création d'un cagibi avec châssis métallique et 1c de placoplâtre et fourniture et pose de carrelage, pose de spots sur le plafond du corridor y compris montage, fourniture et pose d'une barrière en alu).

**6.** Entendu lors l'audience du 9 septembre 2014, le témoin X.\_\_\_\_\_, architecte et directeur des travaux de la PPE « [...]», a déclaré que, dans la mesure où G.\_\_\_\_\_ souhaitait acquérir le lot n° 5, le plan de base avait subi des modifications, en partie effectuées par celui-ci. Selon le témoin, la grande majorité des transformations avait toutefois été réalisée par d'autres entreprises, notamment en raison de la difficulté de certaines tâches (déplacement d'un escalier, par exemple). Egalement entendus, les témoins H.\_\_\_\_\_, ex-épouse de G.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, courtière chargée de la location du lot n° 5, et S.\_\_\_\_\_, employée de bureau de Y.\_\_\_\_\_ SA de 2003 à 2013, ont confirmé que U.\_\_\_\_\_ avait effectué des travaux spécifiques sur le lot n° 5.

Après consultation de la facture n° 10 05 255, X.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il était difficile d'évaluer le montant des travaux réalisés par U.\_\_\_\_\_. Il a estimé que ce montant pourrait correspondre au total de 21'735 fr. 20 mais que certains postes paraissaient onéreux au regard du prix à l'unité. De plus, il a ajouté que, *prima facie*, les travaux concernant le déplacement de l'escalier avaient été payés au débit du compte de construction; il n'a toutefois pas su dire si G.\_\_\_\_\_ avait ensuite été amené à payer cet escalier. Quant à S.\_\_\_\_\_, elle a déclaré que les modifications réalisées par U.\_\_\_\_\_ sur le lot n° 5 avaient finalement été prises en charge par Y.\_\_\_\_\_ SA et qu'aucune plus-value n'aurait existé si G.\_\_\_\_\_ n'avait pas pensé devenir propriétaire de ce lot.

**7.** G.\_\_\_\_\_ n'a finalement pas pu acquérir le lot n° 5, apparemment en raison du désaccord entre les copropriétaires de la PPE « [...]» et Y.\_\_\_\_\_SA. Selon les témoignages de X.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ n'était pas responsable de ce changement de situation.

**8.** Le 20 mai 2010, U.\_\_\_\_\_ a adressé à [...] -X.\_\_\_\_\_ un décompte pour le montant total des travaux déjà effectués, ainsi libellé:

"- total plâtrerie	115'000.00 Frs TTC
- total carrelage	12'137.00 Frs TTC
- total parquet et portes	4'809.70 Frs TTC
- peintures	12'839.90 Frs TTC
- réservation chez A._____Sàrl	10'000.00 Frs
- note d'honoraires et déboursés chez M. [...] et M. [...]	4'040.00 Frs
Montant total :	156'255.60 Frs (sic)"

U.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont contresigné la lettre du 20 mai 2010, avec toutefois des modifications apportées manuellement au décompte, mentionnant ainsi un montant de 10'049 fr. 80 pour le carrelage, 4'325 fr. 50 pour le parquet et les portes et un montant total "arrondi" à 155'000 fr. pour "solde de tous compte" (sic).

Le 21 mai 2010, X.\_\_\_\_\_ a établi un bon de paiement n° 101 pour un montant de 155'000 fr., lequel a été entièrement versé à U.\_\_\_\_\_.

**9. a)** Y.\_\_\_\_\_SA a vendu à U.\_\_\_\_\_ une voiture d'occasion de marque Mercedes-Benz ML 270 CDI pour le prix de 20'000 fr., payable dès le 1<sup>er</sup> juin 2010. A ce titre, l'acheteur a signé un "contrat de vente et de quittance" prévoyant que le véhicule était vendu et accepté "en l'état sans garantie aucune" et qu'il en devenait propriétaire dès la signature du contrat.

Le 28 mai 2010, U.\_\_\_\_\_ a signé une reconnaissance de dette d'un montant de 20'000 fr. en faveur d'Y.\_\_\_\_\_SA. Il s'est engagé à verser le montant total au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

**b)** Le 24 décembre 2010, alors que G.\_\_\_\_\_ était en train de conduire la Mercedes sur l'autoroute, en Italie, celle-ci s'est mise à fumer. Après l'ouverture du capot, elle a pris feu.

S.\_\_\_\_\_ a déclaré que le véhicule, autrefois propriété d'Y.\_\_\_\_\_SA, n'avait jamais causé de problème particulier et n'avait subi que des réparations normales. Selon l'évaluation du véhicule opérée par l'assurance Generali le 14 avril 2011, la dernière expertise de cette voiture avait eu lieu le 26 juin 2010. Estimant le dommage à 15'500 fr., valeur vénale au 14 avril 2011, l'assurance de U.\_\_\_\_\_ l'a indemnisé à hauteur de 15'300 francs.

**10.** Le 17 mars 2011, U.\_\_\_\_\_ a adressé un courrier à Y.\_\_\_\_\_SA selon lequel celle-ci lui devait un montant de 21'735 fr. 20.

En réponse à ce courrier, X.\_\_\_\_\_ a, par courrier du 18 mars 2011, rappelé à U.\_\_\_\_\_ que les travaux de peinture et de plâtrerie de la PPE « [...]» avaient fait l'objet d'un décompte final et qu'après discussion, ils avaient été arrêtés à un montant forfaitaire de 155'000 fr. pour solde de tout compte. Dès lors, plus aucune prétention concernant ce chantier ne pouvait être prise en considération, le dossier ayant été clôturé définitivement après paiement.

Par courrier du 21 mars 2011, Y.\_\_\_\_\_SA a également fait part à U.\_\_\_\_\_ de sa stupéfaction alors que cette affaire avait été clôturée après ses décomptes et le paiement de 155'000 fr. pour solde de tout compte. Y.\_\_\_\_\_SA a encore écrit ce qui suit:

"Nous vous rappelons tout de même que vous étiez censé acquérir ce bien selon promesse de vente qui avait été établie (recte) en son temps, vous avez demandé des modifications durant la durée des travaux qui ont compris des plus-values considérables comme pour la modification de l'escalier, le déplacement de la chaudière [...], toutes les modifications des luminaires, caisson et faux-plafond ainsi que les accessoires de la salle de bains et la baignoire sur mesure, tous ces travaux ont été payés par nos soins selon votre souhait. Suite aux différents problèmes avec la PPE dont vous aviez parfaitement connaissance, nous avons décidé d'un commun accord

de vous rembourser sans histoire la somme de CHF 10'000.00 pour la dite promesse de vente, et de procéder au paiement de CHF 155'000.00 pour vos travaux, [...]. Le coût des travaux supplémentaires selon votre demande se monte à CHF 20'000.00, montant que nous n'avons pas réclamé et vous rappelons que ces travaux n'étaient pas du tout nécessaires mais les avons entrepris vu que vous deviez acheter ce bien.

Il va sans dire que si vous changez d'avis pour l'achat de l'appartement nous sommes toujours disposés à en discuter.

En ce qui concerne l'achat du ML, nous avons conclu un contrat de vente d'un montant de CHF 20'000.00 au 1<sup>er</sup> juin 2010 ainsi qu'une convention qui vaut comme reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP et cette dernière reste valable jusqu'au paiement total de la somme de CHF 20'000.00. Nous vous rappelons également que par (recte) votre signature vous vous engagez à payer le montant total au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2010 et n'avons jamais reçu un versement de votre part et encore moins de réponse suite à nos différents courriers recommandés. [...] ». ».

U.\_\_\_\_\_ a alors adressé un nouveau courrier à Y.\_\_\_\_\_SA en date du 1<sup>er</sup> avril 2011, par lequel il a réitéré sa demande de paiement de la facture n° 10 05 255. Il a expliqué que cette facture avait été « sciemment éludée du compte du 20 mai 2010, selon discussion avec Monsieur R.\_\_\_\_\_, et ce dans le but de porter en compte ce montant sur l'achat du ML ».

**11.** Le 8 avril 2011, Y.\_\_\_\_\_SA a fait notifier à U.\_\_\_\_\_ le commandement de payer n° 5752164 de l'Office des poursuites du district de Lausanne pour un montant de 20'000 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 28 mai 2010. U.\_\_\_\_\_ y a formé opposition totale et Y.\_\_\_\_\_SA a requis la mainlevée provisoire le 18 mai 2011.

Par prononcé du 5 août 2011, le Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 20'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 2 septembre 2010. Il a motivé sa décision par prononcé du 21 septembre 2011, en indiquant notamment que la facture n° 10 05 255 du 31 mars 2010 ne figurait pas dans le décompte final du 20 mai 2010 établi par U.\_\_\_\_\_, alors même qu'elle était antérieure au décompte.

**12.** En parallèle, soit le 9 mai 2011, U.\_\_\_\_\_ a fait notifier à Y.\_\_\_\_\_SA un commandement de payer la somme de 21'735 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2010 (poursuite n° 5781666), auquel il a été fait opposition totale.

**13. a)** Le 12 octobre 2011, U.\_\_\_\_\_ a ouvert action en libération de dette, concluant à ce qu'il soit prononcé qu'il ne doit pas à Y.\_\_\_\_\_SA la somme de 20'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 28 mai 2010, l'opposition formée le 8 avril 2011 au commandement de payer n° 5752164 étant définitivement maintenue.

Par réponse du 15 février 2012, Y.\_\_\_\_\_SA a conclu au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce que U.\_\_\_\_\_ soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement des sommes de 20'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 2 septembre 2010, 360 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011 et 1'970 fr. 50 plus intérêts à 5% l'an dès le 18 mai 2011.

U.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions de la demande reconventionnelle.

Le 22 mars 2012, ensuite de l'échec de la procédure de conciliation, une autorisation de procéder a été remise à U.\_\_\_\_\_.

**b)** Dans le cadre de la procédure, une expertise a été mise en œuvre et confiée à W.\_\_\_\_\_, architecte ETS/CSEA. Celui-ci a rendu son rapport le 11 décembre 2013. Il a en substance relevé que les travaux de plus-value réalisés par U.\_\_\_\_\_ sur le lot n° 5, qui étaient nécessaires, n'avaient pas engendré de coûts importants et n'étaient pas inclus dans le décompte du 20 mai 2010. L'expert a notamment retenu ce qui suit :

« [...] le demandeur n'a pas accompli d'importants travaux supplémentaires dans le lot n° 5 qu'il projetait d'acquérir. [...]. Le plan est d'ailleurs considérablement simplifié au niveau des surfaces des cloisons et bien sûr d'installations sanitaires (3 appareils à disposition contre 5 initialement prévus). D'autre part, le local et la chaufferie initialement prévus au premier étage du lot n° 5 ont été placés ailleurs dans le bâtiment. [...] les surfaces d'habitation sont

restées identiques à l'exception de la surface au premier étage de m<sup>2</sup> 5,80 dévolue à la chaufferie et qui a été récupérée pour agrandir la salle de bain. Après avoir consulté l'architecte d'exécution M. X.\_\_\_\_\_, il ressort qu'aucun devis n'avait été établi pour ces travaux complémentaires et modifications, objets de la facture établie le 31 mars 2010. [...] mis à part le poste concernant la pose de 9 spots dans le plafond (montant HT de Fr. 2'250.-), l'expert est d'avis qu'il s'agit de travaux qui eussent été nécessaires même dans la version du projet d'enquête. Si la pose de ces spots n'avait pas été faite, il aurait, de toute façon, fallu poser d'autres lampes peut-être un peu moins onéreuses. Pour ce qui est des revêtements de placo-plâtre M. G.\_\_\_\_\_ a précisé à l'expert que ces travaux remplaçaient des lames de bois prévues initialement. Or, selon M. R.\_\_\_\_\_, les revêtements étaient déjà prévus en placo-plâtre ! A titre indicatif, le coût des lames de bois est la moitié de celui d'une exécution en placo-plâtre. Pour l'expert, il n'est pas impératif de savoir qui a raison ou bien tort, mais plutôt de savoir si ces revêtements étaient prévus en placo-plâtre comme le prétend M. R.\_\_\_\_\_. Il n'y a aucune preuve écrite. L'incidence serait d'environ HT Fr. 5'000.- pour le cas où l'exécution aurait été prévue en lambrissage de bois. [...], ces travaux ont été réalisés par le demandeur sans aucun doute. Aucun devis préalable n'a été transmis au défendeur, lequel admet avoir été informé de ces travaux.

[...]. L'expert a contrôlé les factures qui ont abouti à l'arrêté de compte du 20.05.2010 de TTC Fr. 155'000.-. Même s'il a été ajouté à la main que l'arrondi du montant est de TTC Fr. 155'000.- et la mention « pour solde de tout compte » l'expert ne peut pas croire que la facture n° 10 05 275 du 31.03.10 ait été prise en compte dans cette mention. En effet, à l'examen détaillé de toutes les pièces composant ce décompte, il n'est jamais fait mention de ces travaux. L'expert considère donc que la mention « pour solde de tout compte » ne concerne que la liste des factures énumérées sur le décompte en question.

Si l'expert peut reconnaître une certaine plus-value sur les travaux effectués par M. U.\_\_\_\_\_, en particulier le montant d'environ Fr. 2'000.- pour la réalisation des spots, il peut aussi reconnaître que le fait d'avoir pu placer la chaufferie dans une armoire vers la cuisine a permis à ce lot n° 5 de gagner les 5,80 m<sup>2</sup> en surface PPE ou, plus précisément, en surface à louer. L'expert peut donc admettre qu'à raison d'un prix de location de Fr. 280.-/ m<sup>2</sup>/an, c'est un montant de loyer complémentaire d'environ Fr. 1'624.-/an qui pourrait être encaissé en complément. Ce montant capitalisé à 6% représente un montant de l'ordre de Fr. 27'000.- auquel il conviendrait d'ajouter le montant de Fr. 2'000.- pour les éclairages, donc au total une plus-value de Fr. 29'000.- sous réserve d'admettre encore environ Fr. 5'000.- pour l'exécution des revêtements en placo-plâtre. Par contre, si cet appartement a gagné un peu d'espace, il faut reconnaître que le confort sanitaire est en moins-value [...]. Fort de ces explications, l'expert considère qu'aucune plus-value importante n'a été amenée grâce aux modifications et aux travaux effectués par le demandeur.

[...], l'expert n'est pas d'avis que la défenderesse va pouvoir tirer un avantage particulier des travaux que l'expert estime, par ailleurs, avoir été nécessaire de réaliser d'une manière ou d'une autre.

Si l'expert considère qu'il n'y a pas de plus-value, il est, par contre, d'avis que ces travaux ont été bel et bien réalisés et qu'ils n'ont pas été compris dans le récapitulatif des factures datées de fin mai 2010. Ces travaux étaient nécessaires pour réaliser la dernière version d'exécution.

L'expert considère que le montant des travaux facturés le 31.03.2010 de TTC Fr. 21'735.20 représentent (sic) effectivement des travaux spécifiques au lot n° 5, autrement dit au lot que le demandeur espérait pouvoir acquérir.

[...] les autres factures qui ont fait l'objet de l'arrêté de compte du 20.05.10 pour un montant de TTC Fr. 155'0000.- ne tenaient pas compte des travaux facturés séparément pour les finitions du lot n° 5, soit ceux décrits dans la facture du 31.03.10.

L'expert confirme que le versement effectué selon l'arrêté de compte du 20.05.10 ne comprenait pas la facture du 31.03.10. L'expert précise en effet qu'il s'agissait bien de travaux nécessaires aux finitions prévues pour le lot n° 5 et pas de travaux amenant des plus-values ! [...].

Dans l'idée d'une acquisition du lot n°5, il est en effet possible que le sous-traitant Mustafa Behar pensait ne pas forcément facturer ce montant à la défenderesse mais qu'il en demanderait une contrepartie en abaissant un peu son prix d'achat. Une autre version possible, si l'expert se réfère à la pièce n° 8 du bordereau du demandeur, soit un courrier du 01.04.11, il est fait état d'une discussion entre les parties de porter en compte ce montant sur l'acquisition du ML. Ces raisons évoquées ci-dessus pourraient en effet avoir justifié la raison pour laquelle la facture du 31.03.10 n'aurait pas été intégrée dans le récapitulatif du 20.05.10. Pour l'expert, en aucun cas la mention « pour solde de tout compte » ne peut concerner des documents autres que ceux dont il est expressément fait mention dans le récapitulatif. ».

**c)** L'audience de jugement s'est tenue le 9 septembre 2014 devant la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, en présence des parties et de leurs conseils. A cette occasion, plusieurs témoins ont été entendus.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les 30 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, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135; sur le tout, JT 2011 III 43).

Cela étant, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est dès lors pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de

vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC; CACI 10 septembre 2014/479 c. 2a; CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57 c. 2a).

### **3.**

**3.1** Dans un premier moyen, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir considéré qu'il ne pouvait prétendre au paiement des travaux supplémentaires effectués sur le lot n° 5 pour un coût de 21'735 fr. 20. Il fait valoir que, s'il n'a établi aucun devis pour ces travaux, l'intimée était au courant des modifications entreprises. En outre, c'est parce qu'il avait la ferme intention d'acquérir ce lot qu'il n'a pas procédé de la manière habituelle en dressant un devis. Enfin, il soutient que ces travaux auraient de toute façon dû être entrepris. Ainsi, dans la mesure où ces travaux ont été réalisés, où ils n'ont pas été compris dans le récapitulatif du 20 mai 2010 et où ils étaient nécessaires pour réaliser la dernière version d'exécution, l'appelant fait valoir qu'il importe peu qu'ils représentent ou non une plus-value : ils ont été effectués et doivent dès lors lui être payés.

**3.2** Le premier juge a considéré que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise mais que l'appelant ne pouvait prétendre à aucune rémunération pour les travaux supplémentaires effectués sur le lot n° 5 dès lors qu'aucun devis n'avait été établi et que ces travaux n'avaient apporté aucune plus-value importante.

Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel l'entrepreneur s'oblige à exécuter un ouvrage moyennant un prix que le maître s'engage à lui payer (art. 363 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Lorsque l'existence d'un tel contrat est établie, l'absence de devis ou de plus-value apportée à l'ouvrage ne sont pas en soi des éléments qui permettent de refuser à l'entrepreneur la rémunération des travaux effectués.

En l'espèce, il convient dès lors d'examiner si les parties ont conclu un contrat d'entreprise pour la réalisation des travaux

supplémentaires effectués par l'appelant sur le lot n° 5 et ayant fait l'objet de la facture du 31 mars 2010 d'un montant total de 21'735 fr. 20. A cet égard, il incombe à l'appelant, en vertu de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), de prouver le fondement de ses prétentions en paiement d'un tel montant.

Le 14 octobre 2008, l'appelant et son épouse ont conclu un contrat de "réservation" pour le lot n° 5 de la PPE « [...]», réservant ainsi de manière ferme et irrévocable l'appartement n° 5 et deux places de parc pour le prix de 720'000 francs. Lors de l'audience du 9 septembre 2014, les témoins ont expliqué que l'appelant avait effectué des travaux spécifiques sur le lot n° 5. X. \_\_\_\_\_, architecte et directeur des travaux de la PPE, a précisé que le plan de base avait subi des modifications, en partie effectuées par l'appelant, dans la mesure où celui-ci souhaitait acquérir le lot n° 5. Comme l'a constaté le premier juge, ces témoignages, corroborés par l'expertise, permettent d'admettre que l'intimée a autorisé l'appelant à effectuer des travaux supplémentaires et de transformation sur l'appartement dont il devait acquérir la propriété. L'appelant n'a toutefois pu acquérir ce bien, apparemment en raison du désaccord entre les copropriétaires de la PPE « [...]», et sans qu'il soit responsable de ce changement de situation. Le 31 mars 2010, l'appelant a dès lors adressé à l'intimée une facture n° 10 05 255 d'un montant total de 21'735 fr. 20 pour les travaux de plus-value opérés sur le lot n° 5.

Il ressort de ce qui précède que c'est parce qu'il était prévu - par contrat de réservation ferme et irrévocable - que l'appelant acquière l'appartement n° 5 de la PPE concernée que l'intimée l'a autorisé à effectuer des travaux supplémentaires et de transformation sur cet appartement. Cela étant, aucun élément au dossier n'indique que l'intimée a voulu confier à l'appelant la réalisation de travaux complémentaires dans le lot n° 5 et, par là même, lui ouvrir le droit à une rémunération pour ces travaux. L'appelant a réalisé les modifications de son propre chef, parce qu'il pensait pouvoir en profiter directement en tant qu'acquéreur de l'ouvrage en question et en connaissance du prix d'achat qui avait été fixé par contrat de réservation. Il ne pouvait dès lors facturer ces travaux

après coup, hors de tout contrat d'entreprise, du simple fait qu'il n'avait finalement pu acquérir le bien en question.

Une action en enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) apparaît également exclue dès lors que, selon les constatations de l'expert dont il n'y a aucun motif de s'écarter, les travaux en question n'ont entraîné aucune plus-value importante, de sorte que l'intimée ne se trouve pas enrichie.

**3.3** Dès lors que l'appelant n'a pas établi le fondement de sa prétention en paiement de la somme de 21'735 fr. 20, il n'est pas nécessaire de vérifier, comme l'a fait le premier juge, si l'intimée pouvait se prévaloir du décompte final comme quittance valant pour l'ensemble des prestations effectuées par l'entrepreneur. Le grief de l'appelant sur ce point ne sera donc pas examiné.

**4.** L'appelant fait également valoir que la vente du véhicule de type Mercedes-Benz ML 270 CDI s'est inscrite dans le cadre d'un échange d'affaires et qu'il a signé la reconnaissance de dette du 28 mai 2010 en croyant à la bonne foi de l'intimée et au fait qu'un accord global serait trouvé.

Aucun élément au dossier ne permet toutefois d'admettre que la vente de la Mercedes s'est inscrite dans le cadre d'un échange formel d'affaires dans lequel le prix de vente n'aurait pas dû être acquitté ou aurait dû faire l'objet de discussions. Au contraire, un accord est intervenu le 20 mai 2011 pour solde de tout compte sur le contrat d'entreprise liant les parties en rapport avec la PPE « [...]» et l'appelant a signé huit jours plus tard une reconnaissance de dette par laquelle il s'est reconnu débiteur, sans aucune réserve, du montant de 20'000 fr. correspondant au prix d'achat de la voiture. L'appréciation des premiers juges, selon laquelle la reconnaissance de dette du 28 mai 2010 – dont la cause réside dans l'obligation de l'acheteur de s'acquitter du prix de vente du véhicule qui lui a été livré – est valable, peut être confirmée par adoption de motifs.

**5.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe, et seront compensés avec l'avance de frais du même montant (art. 111 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à allocation de dépens dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant U.\_\_\_\_\_.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 août 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Georges Reymond (pour U. \_\_\_\_\_),
- Me Nicolas Saviaux (pour Y. \_\_\_\_\_ SA).

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 du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

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

La greffière :