

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 juin 2017

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Colombini et Perrot, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 8 CC ; 6, 18 et 367 al. 1 CO ; 55 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **P._____ SA**, à [...],
défenderesse, et sur l'appel joint interjeté par **T._____ SA en
liquidation**, à [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 22 janvier
2016 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause les divisant, la
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 22 janvier 2016, dont les considérants ont été adressés aux parties le 17 août 2016, la Chambre patrimoniale cantonale a condamné la défenderesse P. _____ SA à payer à la demanderesse T. _____ SA en liquidation la somme de 235'562 fr. 30, plus intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2010, sous déduction de la somme de 86'115 fr. 95, valeur échue (I), a arrêté les frais judiciaires à 26'070 fr. et les a mis à la charge de la demanderesse par 8'690 fr. et à la charge de la défenderesse par 17'380 fr. (II), a astreint la défenderesse à rembourser à la demanderesse la somme de 7'113 fr. au titre de son avance des frais judiciaires (III), a astreint la défenderesse à verser à la demanderesse la somme de 7'000 fr. à titre de dépens réduits (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont tout d'abord relevé que la demanderesse réclamait à la défenderesse le paiement de 286'131 fr. correspondant au solde du prix des travaux qu'elle aurait exécutés conformément au contrat d'entreprise générale liant les parties, et que la défenderesse opposait en compensation une créance de 484'706 fr. 55 fondée sur un certain nombre de défauts ayant affecté l'ouvrage.

En ce qui concerne le prix de l'ouvrage, seul le devis complémentaire n° 6 de 65'891 fr. 50 était litigieux. A cet égard, les juges ont considéré qu'aucun élément au dossier ne permettait de retenir que la défenderesse avait accepté l'entier de ce devis conformément aux art. 21.4 et 22.3 des Conditions générales pour le contrat d'entreprise générale de l'Association Suisse des Entrepreneurs Généraux (ci-après : CGC-ASEG). Dès lors qu'il appartenait à la demanderesse de prouver ce fait en application de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), ils ont admis cette créance à concurrence du montant admis par la défenderesse, soit 15'322 fr. 80. Sur la base de cet élément, ils ont ainsi retenu que le solde du prix de l'ouvrage dû à la demanderesse s'élevait à 235'562 fr. 30, correspondant au prix de l'ouvrage total de 8'163'343 fr.

85 (8'148'021 fr. 05 non litigieux + 15'322 fr. 80) réduit du montant déjà versé par la défenderesse de 7'927'781 fr. 55.

Les premiers juges ont ensuite examiné dans quelle mesure le montant invoqué en compensation par la défenderesse pour les défauts et le retard allégués pouvait être admis :

- En ce qui concerne les citernes à mazout, ils ont considéré que la défenderesse avait échoué à apporter la preuve de l'existence d'un défaut, ainsi que de l'avis des défauts. La créance compensatoire invoquée à hauteur de 25'000 fr. a ainsi été écartée.
- S'agissant des luminaires extérieurs, ils ont relevé que l'on ignorait s'ils avaient finalement été posés et, dans l'affirmative, qui les avait posés et qui les avait payés ; de même, ils ne disposaient d'aucun élément au sujet d'un éventuel avis des défauts sur ce point, de sorte qu'ils ont rejeté la créance compensatoire invoquée à hauteur de 3'926 francs.
- S'agissant du montant de 2'461 fr. 85 que P. _____ SA estimait avoir versé à tort en comparant le montant de 52'272 fr. 80 prévu et acquitté pour les travaux complémentaires relatifs à la villa G1 et le montant de 49'810 fr. 95 mentionné dans la situation au 26 juin 2006, les premiers juges ont rappelé que le montant de 52'272 fr. 80 était un prix forfaitaire, ce qu'avait d'ailleurs admis la défenderesse, de sorte qu'il importait peu de savoir si les travaux en question avaient finalement coûté plus ou moins que le prix convenu. Ce moyen compensatoire a ainsi également été rejeté.
- Les premiers juges ont en revanche admis 12'750 fr. en compensation pour des « plans de recoupement » au motif que ceux-ci étaient prévus dans le contrat et avaient été facturés à la défenderesse, alors que la demanderesse n'avait pas prouvé avoir remis ces plans.

- En ce qui concerne le montant de 100'000 fr. invoqué à titre de réparation du dommage pour retards successifs dans la livraison des ouvrages, composé des montants de 73'365 fr. 95 versés aux acquéreurs et de 26'634 fr. 05 pour des frais, honoraires et dommages-intérêts, les premiers juges ont considéré que les dates prévues initialement pour la remise des villas avaient été largement retardées et que la demanderesse n'avait pas prouvé que ce retard n'était pas dû à des circonstances qui lui étaient imputables, de sorte que la défenderesse était en droit de prétendre au paiement des frais et indemnités réclamés par les futurs propriétaires. Ils ont ainsi admis, sur la base des correspondances produites, les montants de 2'500 fr. par mois et par villa et de 150 fr. par mois et par place de parc, versés forfaitairement et pro rata temporis aux propriétaires, considérant que ces montants étaient raisonnables et que l'expert n'avait pas vu de raison objective de mettre en doute les différents calculs de la défenderesse. Le montant de 73'365 fr. 95 a ainsi été admis à titre de compensation. En revanche, s'agissant du montant de 26'634 fr. 05, les premiers juges ont retenu que la pièce comptable produite ne suffisait pas à établir que ce montant avait été effectivement dépensé par la défenderesse.

- S'agissant du dommage de 100'000 fr. correspondant au prix des travaux de retouches que la demanderesse aurait réalisé à hauteur de 78'691 fr. 10 et à des frais, honoraires, dommages et intérêts engagés consécutivement à la gestion des travaux de retouches non réalisés par la demanderesse, ainsi que de provision pour les travaux de retouches encore à effectuer, le tout pour 21'308 fr. 90, les premiers juges ont considéré qu'il n'était pas suffisamment établi.

- S'agissant des frais de réfection des parquets invoqués à hauteur de 80'700 fr. 50, des frais d'expertise privée relative aux défauts de ce parquet par 4'619 fr. 25, du montant de 30'000 fr. que la défenderesse avait provisionné pour le déménagement des acquéreurs pendant les travaux et du montant de 34'680 fr. 25 qu'elle avait provisionné pour divers imprévus pendant les travaux de

réfection, les premiers juges ont considéré que la défenderesse n'avait apporté aucune preuve de l'existence des défauts invoqués, à l'exception de l'expertise privée dont la valeur probante n'était toutefois pas comparable à celle d'une expertise judiciaire. La défenderesse n'avait par ailleurs pas prouvé avoir fait un avis des défauts en temps utile et les travaux de réfection avaient été entrepris bien après la faillite de la demanderesse, de sorte que les montants en question n'étaient pas compensables avec la créance de la demanderesse, conformément à l'art. 213 al. 2 LP (loi sur les poursuites pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1).

- Finalement, en ce qui concerne le dommage de 11'674 fr. 60 correspondant aux frais d'avocats pour des litiges en relation avec la mauvaise exécution du chantier par la demanderesse et de 28'325 fr. 40 pour la provision que la défenderesse avait créée pour la défense de ses intérêts dans le cadre de la faillite de la demanderesse, ils ne pouvaient être invoqués à titre de compensation dans la mesure où ces créances étaient nées postérieurement à la faillite de la demanderesse. En outre, s'agissant des provisions, elles consistaient en des créances éventuelles futures et n'étaient dès lors pas suffisamment établies.

Ainsi, les premiers juges ont admis la compensation invoquée à hauteur de 86'115 fr. 95 (12'750 fr. + 73'365 fr. 95).

B. Par acte du 15 septembre 2016, P._____ SA a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme des chiffres I à IV de son dispositif en ce sens qu'elle doit payer à T._____ SA en liquidation la somme de 235'562 fr. 30, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2010, sous déduction de la somme de 245'507 fr. 55, valeur échue, que les frais judiciaires, arrêtés à 26'070 fr., soient mis intégralement à la charge de T._____ SA en liquidation, que T._____ SA en liquidation lui rembourse le montant de son avance de frais de deuxième instance, fixé à dire de justice, et que

T._____ SA en liquidation doit lui verser un montant fixé à dire de justice couvrant ses dépens de première et de deuxième instance. A titre subsidiaire, P._____ SA a conclu à ce que le jugement soit annulé et la cause renvoyée à la Chambre patrimoniale cantonale pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Le 13 janvier 2017, T._____ SA en liquidation a déposé sa réponse et un appel joint, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appel de P._____ SA soit rejeté et à ce que le jugement en question soit réformé aux chiffres I, II et IV de son dispositif en ce sens que P._____ SA soit reconnue sa débitrice et lui doive prompt paiement de la somme de 286'131 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} février 2010, que les frais judiciaires, arrêtés à 26'070 fr., soient mis à la charge de P._____ SA et que P._____ SA soit reconnue sa débitrice et lui doive prompt paiement de la somme de 15'000 fr. à titre de dépens de première instance.

Par acte du 8 mars 2017, P._____ SA a conclu au rejet de l'appel joint, 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. a) T._____ SA en liquidation était une entreprise de construction dont le siège était à [...]. Sa faillite a été prononcée le 12 juin 2007.

b) P._____ SA est une société anonyme dont le siège est à [...] et dont le but est notamment le commerce et mise en valeur de biens immobiliers. [...] en est l'administrateur.

2. a) Le 25 juin 2004, T._____ SA, en qualité d'entrepreneur général, et P._____ SA, en qualité de maître de l'ouvrage, ont conclu un contrat d'entreprise générale portant sur la construction de 21 villas

(Résidences [...]) à [...]. Le même jour, les parties ont également signé les CGC-ASEG.

Ce contrat d'entreprise générale a notamment la teneur suivante :

« 2. Documents du contrat

2.1. Le contrat d'entreprise générale est constitué par le présent contrat et les « Conditions générales pour le contrat d'entreprise générale » (CGC) de l'Association Suisse des Entrepreneurs Généraux (ASEG) (Annexe N° 1), les deux signés valablement par les parties.

Les documents suivants font partie intégrante du présent contrat :

2.1.1. le descriptif des travaux du 16.06.2004 (annexe N° 2),

2.1.2. la liste des soumissions transmises en août 1999 par le maître de l'ouvrage (annexe N° 3),

2.1.3. les plans de l'architecte selon liste annexée (annexe N° 4),

2.1.4. le tableau des prestations de l'entrepreneur général du 14.06.2004 (annexe N° 5),

2.1.5. le coût de construction par CFC du 14.06.2004 (annexe N° 6),

2.1.6. le programme prévisionnel des travaux de l'entrepreneur général du 14.06.2004 (annexe N° 7),

2.1.7. l'échéancier des paiements de l'entrepreneur général du 14.06.2004 (annexe N° 8).

2.2. Font également partie du présent contrat à titre subsidiaire et pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les documents susmentionnés :

2.2.1. la norme SIA 118,

2.2.2. les autres normes en vigueur au moment du dépôt de la demande de l'autorisation de construire pour autant

qu'elles soient conformes à l'usage local et reconnues généralement comme règle de l'art.

2.2.3. les dispositions du Code des Obligations Suisse.

3. Délais

L'entrepreneur général s'engage à respecter les délais suivants pour la réalisation de l'ouvrage :

- 3.1. Début des travaux Juin 2004
- 3.2. Achèvement des travaux Août 2005
- 3.3. Aménagements extérieurs Septembre 2005
- 3.4. La livraison des villas est échelonnée de juin 2005 à août 2005 sous réserve de l'art. 3.6. Les dates définitives de livraison de chaque villa sont déterminées en janvier 2005 et d'un commun accord entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur général.
- 3.5. Si la date à laquelle l'ouvrage est prêt à l'utilisation est retardée par des circonstances imputables à l'entrepreneur général, il est redevable au maître de l'ouvrage de tous les frais et indemnités réclamés par le ou les futurs propriétaires.
- 3.6. Si la date à laquelle l'ouvrage est prêt à l'utilisation est retardée par des circonstances imputables au maître de l'ouvrage, celui-ci est redevable à l'entrepreneur général de tous les frais inhérents au retard.

4. Prix de l'ouvrage

- 4.1 Le prix de l'ouvrage convenu entre les parties, pour une exécution en une seule étape sans interruption, est de :

Montant forfaitaire H.T.	CHF	6'861'628.00
TVA 7.6%	CHF	<u>521'484.00</u>
Montant forfaitaire TTC	CHF	7'383'112 »

b) Les CGC-ASEG (annexe N° 1) ont notamment la teneur suivante :

« E. MODIFICATIONS

[...]

21. MODIFICATIONS EXIGÉES PAR LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE

21.1 Le maître de l'ouvrage a le droit d'exiger à tout moment des modifications par rapport à l'exécution fixée dans les documents contractuels.

[...]

21.3 L'entrepreneur général soumet au maître de l'ouvrage dans les meilleurs délais une offre ferme pour les modifications exigées en y joignant, le cas échéant, un programme des travaux adaptés.

[...]

21.4 La modification n'est exécutée que si le maître de l'ouvrage accepte l'offre par écrit dans le délai de décision fixé par l'entrepreneur général.

L'acceptation de l'offre a pour conséquence une adaptation correspondante du prix contractuel de l'ouvrage et au besoin du programme des travaux. Elle comprend également l'acceptation des frais supplémentaires liés à la modification.

[...]

22. MODIFICATIONS PROPOSÉES PAR L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

[...]

22.3 La modification n'est exécutée que si le maître de l'ouvrage accepte la proposition par écrit dans le délai de décision fixé par l'entrepreneur général.

[...]

F. EXÉCUTION DES TRAVAUX

23. DÉLAIS

[...]

23.2 L'ouvrage est considéré comme prêt à l'utilisation dès la date où il peut être mis en service conformément à sa destination, même si certaines prestations contractuelles ne sont pas encore exécutées.

[...]

H. RÉCEPTION DE L'OUVRAGE ET GARANTIE

33. RÉCEPTION DE L'OUVRAGE

33.1 Sauf convention contraire, la réception de l'ouvrage a lieu au moment où l'ouvrage est prêt à l'utilisation. La date exacte de la réception est annoncée par l'entrepreneur général au maître de l'ouvrage au moins 30 jours à l'avance.

33.2 Par la réception, l'ouvrage passe sous la garde du maître de l'ouvrage qui en supporte désormais les risques.

33.3 La réception consiste en une vérification commune de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur général, le cas échéant avec la participation de leurs mandataires ou d'autres spécialistes.

Un procès-verbal détaillé est établi lors de la réception dans lequel sont mentionnés notamment tous les défauts constatés, ainsi que les éventuels travaux non terminés. Le procès-verbal de réception doit être signé par les deux parties.

[...]

33.6 Après la réception de l'ouvrage, l'entrepreneur général a l'obligation de remédier, à ses frais, aux défauts constatés et d'achever, sans délai, les travaux éventuellement non terminés.

[...]

34. RESPONSABILITÉ POUR LES DÉFAUTS

34.1 L'entrepreneur général répond envers le maître de l'ouvrage d'une exécution conforme au contrat [...].

34.2 La responsabilité pour les défauts de l'entrepreneur général englobe toutes ses propres prestations, ainsi que les prestations et fournitures de ses mandataires, sous-traitants et fournisseurs.

[...]

34.4 Ne sont pas considérés comme défaut, les imperfections de peu d'importance tant qu'elles ne portent pas un préjudice substantiel à l'usage de l'ouvrage prévu contractuellement.

34.5 La responsabilité de l'entrepreneur général comprend également les frais consécutifs à l'élimination des défauts. La responsabilité pour les dommages consécutifs aux défauts, notamment des frais d'interruption d'exploitation, doit faire l'objet d'un accord particulier dans le contrat.

[...]

35. DÉLAI DE GARANTIE ET PRESCRIPTION

35.1 Le délai de garantie est de deux ans, compté à partir de la réception de l'ouvrage.

Pendant ce délai, le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer des défauts en tout temps. [...]

35.2 Avant l'expiration du délai de garantie, les parties consignent les éventuels défauts par écrit.

35.3 Après l'expiration du délai de garantie, l'entrepreneur général continue de répondre des défauts cachés. De tels défauts sont à invoquer immédiatement après leur découverte.

35.4 Les droits du maître de l'ouvrage en cas de défauts se prescrivent par cinq ans à partir de la réception de l'ouvrage.

36. TRAVAUX DE GARANTIE

36.1 L'entrepreneur général a l'obligation de faire remédier, à ses frais, aux défauts tombant sous sa responsabilité.

36.2 Les défauts dont l'élimination tardive provoquerait des dégâts ou qui représentent des préjudices considérables pour le maître de l'ouvrage sont à éliminer par l'entrepreneur général le plus rapidement possible.

Les autres défauts sont à éliminer par l'entrepreneur général dans leur ensemble dans un délai approprié. Pour les travaux d'une certaine importance, un programme de travail sera établi et soumis pour approbation au maître de l'ouvrage.

36.3 Le maître de l'ouvrage a l'obligation de supporter l'exécution des travaux de garantie et de s'accommoder des inconvénients qui pourraient en résulter. Le cas échéant, cette obligation doit être également transmise aux tiers intéressés à l'ouvrage (acheteurs, locataires). »

Aucun document contractuel ne prévoit la réalisation de « plans de recoupement ».

c) La norme SIA-118 intégrée au contrat contient notamment les dispositions suivantes :

« 4.132 Obligations de l'entrepreneur

Art. 95

1. L'entrepreneur est tenu de prendre toutes mesures nécessaires au respect des délais.
2. S'il apparaît, en cours de travail, que les délais ne peuvent pas être respectés sans mesures complémentaires, l'entrepreneur est tenu, après avoir avisé la direction des travaux, de prendre à temps et de son propre chef toutes les mesures que l'on peut raisonnablement attendre de lui ; il adapte par exemple de manière appropriée les installations de chantier, augmente le nombre des ouvriers ou engage des équipes supplémentaires. L'entrepreneur supporte les frais qui en résultent.

[...]

6. RECEPTION DE L'OUVRAGE ET RESPONSABILITE POUR LES DEFAUTS

6.1 RECEPTION DE L'OUVRAGE

[...]

6.135 Réception d'un ouvrage par renonciation au droit d'invoquer des défauts

Art. 163

1. Lorsque, au moment de la vérification commune (art. 158 al. 2), la direction des travaux constate l'existence d'un défaut

mais renonce expressément ou tacitement à l'invoquer, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est considéré comme accepté avec le défaut connu. Ce défaut n'empêche en aucun cas la réception de l'ouvrage à la fin de la vérification ; l'entrepreneur est libéré de sa responsabilité pour ce défaut dans la mesure où la direction des travaux en a eu connaissance.

2. La direction des travaux est présumée avoir tacitement renoncé à invoquer les défauts connus qui ne sont pas mentionnés dans un procès-verbal de vérification (art. 158 al. 3) ; la même présomption vaut pour les défauts qui étaient manifestes lors de la vérification commune mais que la direction des travaux n'a pas invoqués. Dans ce second cas, la présomption est irréfragable.

[...]

6.2 RESPONSABILITE POUR LES DEFAUTS

6.21 Principe

Art. 165

1. L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage (art. 1) sans défauts, au sens de l'art. 166.
2. Il répond des défauts sans égard à leur cause (par ex. travail bâclé, utilisation de matériaux inadéquats, dérogation aux plans et prescriptions de la direction des travaux) et indépendamment d'une faute. Les art. 166 al. 4 (faute du maître ou de la direction des travaux) et 171 al. 2 (dommages-intérêts dus par l'entrepreneur en cas de faute) demeurent réservés.

6.22 Notion du défaut

Art. 166

1. Il n'y a défaut au sens de la présente norme que si l'ouvrage livré n'est pas conforme à celui qui était prévu par le contrat (donc aussi bien les « défauts » que les « infractions au contrat » au sens de l'art. 368 CO).
2. Le défaut consiste en l'absence soit d'une qualité promise ou autrement convenue, soit d'une qualité que le maître était de

bonne foi en droit d'attendre même sans convention spéciale (ainsi par ex. que l'ouvrage satisfasse aux exigences de l'emploi usuel ou prévu par le contrat).

3. Lorsqu'une partie de l'ouvrage est reçue séparément (art. 157 al. 1), toute divergence par rapport au contrat est considérée comme un défaut.

[...]

6.241 Réfection de l'ouvrage, réduction du prix et résolution du contrat

Art. 169

1. En cas de défauts de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts selon art. 171, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut (droit à la réfection, art. 160 ; 161 al. 2 ; 162 ; 174 al. 2 ; 179 al. 2). Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci a le choix entre les solutions suivantes :
 1. Il peut persister à exiger la réfection de l'ouvrage, pour autant qu'elle entraîne pas de dépenses excessives (art. 368 al. 2 CO) par rapport à l'intérêt que présente l'élimination du défaut. Il a aussi le droit de faire exécuter cette réfection par un tiers ou d'y procéder lui-même, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur (art. 170).
 2. Le maître peut déduire de la rémunération due un montant correspondant à la moins-value de l'ouvrage (droit à une réduction du prix, art. 368 al. 2 CO). Lorsque le maître (ou son auxiliaire) a contribué par sa faute à la survenance du défaut, le montant de la déduction est réduit dans une mesure correspondante.
 3. Le maître peut se départir du contrat pour autant que l'enlèvement de l'ouvrage ne présente pas pour l'entrepreneur d'inconvénients excessifs et que le maître ne puisse être équitablement contraint d'accepter l'ouvrage (droit à la résolution du contrat, art. 368 al. 1 et 3 CO). Le maître qui résout (sic) le contrat est libéré de l'obligation de rémunérer l'entrepreneur et peut exiger la

restitution des montants déjà versés. L'ouvrage est à la disposition de l'entrepreneur ; le maître a le droit de le faire enlever aux frais de l'entrepreneur si celui-ci ne le fait pas lui-même dans un délai convenable.

2. Lorsque l'entrepreneur a expressément refusé de procéder à l'élimination d'un défaut ou qu'il n'en est manifestement pas capable, le maître peut exercer les droits prévus par l'al. 1, ch. 1 à 3 avant l'expiration du délai fixé pour la réfection.

[...]

6.3 DELAI DE GARANTIE (DELAJ DE DENONCIATION DES DEFAUTS)

6.31 Objet et durée

Art. 172

1. Sauf convention contraire, le délai de garantie (délai de dénonciation des défauts) est de deux ans. [...]

6.42 Responsabilité pour les défauts cachés

Art. 179

1. Sont des défauts cachés au sens de la présente norme, les défauts que le maître ne découvre qu'après l'expiration du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts) (art. 172 ss).
2. L'entrepreneur répond des défauts cachés, à la condition que le maître les lui signale aussitôt après leur découverte [...]. »

3. a) Le 6 juillet 2005, les parties ont signé un avenant N° 1 au contrat d'entreprise générale du 25 juin 2004. Cet avenant porte sur des travaux complémentaires de terrassement pour l'élimination de la marne sous les villas A à G avec parking, ainsi que la canalisation de la source des villas A, pour un prix forfaitaire de 165'000 fr. TTC.

b) Le 5 juillet 2005, les parties ont signé un avenant N° 2 au contrat d'entreprise générale du 25 juin 2004, prévoyant un nouvel échéancier des paiements.

c) Le 30 septembre 2005, les parties ont signé un avenant N° 3 au contrat d'entreprise générale du 25 juin 2004, portant sur des travaux complémentaires mentionnés dans un devis complémentaire N° 2, pour un prix forfaitaire de 20'239 fr. 55 TTC.

d) Le 23 décembre 2005, T. _____ SA a établi et adressé à P. _____ SA un document intitulé « Demande d'acompte n° 2b - travaux complémentaires » relatif aux plus-values opérées sur les villas, pour un montant total arrondi à 503'605 fr. TTC. De l'avis même de P. _____ SA, il s'agissait d'un prix forfaitaire. Ce document mentionne notamment un montant de 52'272 fr. 80 pour les travaux complémentaires relatifs à la villa G1 des acquéreurs [...].

e) La demanderesse a encore établi trois devis complémentaires, soit un devis complémentaire N° 3 du 6 avril 2006 portant sur des travaux de maçonnerie et génie civil pour un montant de 68'362 fr. 85 TTC, un devis complémentaire N°4 du 27 mars 2006 portant sur des travaux d'aménagements extérieurs pour un montant de 3'775 fr. 70 TTC et un devis complémentaire N°5 du 30 mai 2006 portant sur des travaux de protection contre le soleil et installations électriques (fourniture et pose de deux luminaires de jardin avec raccordement à distance) pour un montant de 3'926 fr. TTC.

4. a) En résumé, le prix forfaitaire global de la construction se montait ainsi à 8'148'021 fr. 10, selon le détail suivant :

- prix de base	CHF	7'383'112.00
- avenant N° 1	CHF	165'000.00
- avenant N° 3	CHF	20'239.55
- devis complémentaire N° 3	CHF	68'362.85
- devis complémentaire N° 4	CHF	3'775.70
- devis complémentaire N° 5	CHF	3'926.00
- devis complémentaire acquéreurs (N° 2b)	CHF	<u> </u>
<u>503'605.00</u>		

Prix global forfaitaire

CHF 8'148'021.10

b) Ce montant ne tient toutefois pas compte du devis complémentaire N° 6 du 9 février 2007 qui concerne des travaux ou fournitures pour un total TTC de 65'891 fr. 50 demeurant litigieux. Ces travaux ont été exécutés, mais le devis n'a pas fait l'objet d'une acceptation écrite de P. _____ SA et a été contesté par P. _____ SA à hauteur de 50'568 fr. 70, pour la première fois le 20 avril 2010 lors de la production de ses créances dans la faillite de T. _____ SA.

5. Les procès-verbaux de réception des villas ont été dressés entre le 15 juillet 2005 et le 20 février 2006. L'expert judiciaire a relevé que chaque procès-verbal confirmait que le résultat de la vérification ne comportait que des défauts mineurs, aucune unité d'habitation n'incluant d'éventuels défauts majeurs. Il a précisé que la problématique engendrée par le dommage causé à certains revêtements de sols en parquet était intervenue beaucoup plus tard. Il a ajouté que les divers travaux de retouches avaient été effectués partiellement sous la direction de T. _____ SA et subsidiairement sous la direction de P. _____ SA, principalement en raison de la faillite de la première.

6. a) Par courrier du 26 janvier 2005, T. _____ SA a transmis à [...] les dates de remises des villas, soit le 30 juin 2005 pour les villas A et B, le 23 septembre 2005 pour les villas E et G et le 30 septembre 2005 pour les villas C, D et F.

P. _____ SA a répondu par courrier du 7 février 2005, en constatant que les dates de livraison des villas C, D, E, F et G étaient ultérieures à celles prévues dans le contrat d'entreprise générale, si bien qu'elle considérait, conformément à l'art. 3.5 du contrat, que T. _____ SA serait responsable des frais et indemnités qui pourraient être réclamés par les futurs propriétaires.

b) Par lettres des 7 mars, 9 juin et 29 juillet 2005, P. _____ SA s'est plainte à T. _____ SA de sa gestion du chantier et des retards dans l'avancement des travaux.

c) Au mois d'août 2005, la commune de [...] a procédé au contrôle des villas A et B. Le document intitulé « Feuille de contrôle pour la délivrance du Permis d'habiter » du 2 septembre 2005 liste un certain nombre de points à corriger. Il ressort de l'expertise judiciaire que certains de ces points ont été réglés par T. _____ SA à réception de la liste établie par la commune et que d'autres points sont restés en suspens et ont été mis en conformité directement par P. _____ SA, après le prononcé de la faillite de T. _____ SA et aux frais de P. _____ SA. L'expert a précisé que les points réglés par P. _____ SA et aux frais de celle-ci correspondent à des factures d'un montant total de 78'691 fr. 10.

d) Le 30 septembre 2005, P. _____ SA a écrit notamment ce qui suit à T. _____ SA :

« Arrivé au terme de ce mois de septembre et après livraison des villas précitées, je suis contraint de vous confirmer qu'aucune de ces villas n'a été livrée terminée et nettoyée dans les délais prévus !

Il ne s'agit pas de retard lié à quelques retouches habituelles mais de travaux importants tels que serrurerie intérieure et extérieure, électricité, chauffage et eau chaude, pose de carrelage et parquet, téléphone, telereseau et nettoyage.

[...]

Néanmoins, je tiens à vous informer que je n'accepterai plus aucun retard dans les délais de livraison et que chaque villa devra être au minimum terminée et nettoyée totalement 24 heures avant que la liste des retouches contradictoires soit effectuée. »

e) Le 26 octobre 2005, P. _____ SA a adressé à T. _____ SA une lettre, dont la teneur est notamment la suivante :

« Comme j'ai eu l'occasion de vous en faire part, j'ai été très désagréablement surpris d'apprendre, en date du 14 octobre 2005, par les services de la Commune de [...] que les collecteurs d'eau usées et d'eaux claires n'ont pas été raccordés conformément au plan du permis de construire délivré.

La Commune de [...] a notamment remis un rapport de contrôle à votre intention et datant du 2 septembre 2005 !

Ceci est proprement inadmissible et j'ai réellement beaucoup de difficultés à comprendre les motivations qui vous ont empêchés de me tenir au courant de ce dossier. »

f) Le 13 décembre 2005, P._____ SA a notamment écrit ce qui suit à T._____ SA :

« De plus, en ce qui concerne plus précisément la livraison des villas D3, F1, F2 et F3 prévue au 30 novembre 2005 et repoussée à mi-décembre, je suis excessivement surpris de n'avoir reçu aucune information ni explication officielle de la direction de T._____ SA en liquidation quant à ces énièmes reports successifs. Une fois de plus, il m'a fallu aller au devant du problème pour en informer nos clients.

Ce manque de transparence et de communication répétitif au sein de votre entreprise est regrettable.

D'autre part, j'ai appris dernièrement par Monsieur [...] que l'entreprise [...] employait des sous-traitants. Je vous rappelle à ce sujet que vous m'avez confirmé à de multiples reprises qu'il n'y avait pas de sous-traitants sur ce chantier et que le cas échéant j'en serai informé, ce qui n'a pas été le cas. »

Suite à cette lettre, T._____ SA a écrit à toutes les entreprises actives sur le site des travaux pour qu'elles lui indiquent si elles avaient fait appel à des sous-traitants, à d'autres entreprises ou à des indépendants. Il s'est avéré que plusieurs entreprises avaient fait appel à des sous-traitants ou à des indépendants.

g) Par courrier du 3 avril 2006, P._____ SA a indiqué à T._____ SA avoir constaté que dans deux villas, le vide sanitaire au Nord était plein d'eau et que, compte tenu des antécédents, elle était prête à parier que le drainage ou le caniveau étaient également bouchés, et qu'elle la priait donc de vérifier cette situation d'urgence.

h) Le 21 avril 2006, P._____ SA a adressé à T._____ SA une lettre libellée notamment comme suit :

« J'ai été choqué, consterné et scandalisé d'apprendre que la fille de Monsieur et Madame [...], âgée de deux ans, est tombée dans le tuyau d'aération des locaux sous-sols situé en terrasse Sud de la villa précitée.

En effet, cela fait plusieurs mois que je vous rends attentifs au fait que ces canaux d'aération ne sont pas fermés et qu'un enfant ou un adulte peut très facilement se blesser.

Malgré ces mises en garde, reprises du reste dans le listing des travaux de retouches et finitions extérieures à effectuer, cela n'a pas été fait.

[...]

J'imagine qu'il est inutile de vous faire part de mes états d'âmes, tant le laxisme sur ce chantier a été constant, malgré les efforts de Monsieur [...] pour y remédier. »

7. Le 28 juin 2006, P._____ SA, par son administrateur [...], a adressé à T._____ SA un courrier qui avait notamment la teneur suivante :

« Messieurs,

Pour faire suite à nos entretiens, je vous confirme avoir effectué aujourd'hui, sur votre compte auprès de [...] à Lausanne no [...], le versement de fr. 286'696.55 qui se décompose comme suit :

- Devis complémentaire no 3 revu selon nos entretiens fr.
68'362.85
- Devis complémentaire no 4 revu selon nos entretiens fr.
3'775.70
- Devis complémentaire no 5 revu selon nos entretiens fr.
3'926.00
- Solde plus-values clients selon facture du 23.12.2005 fr.
50'000.00
- Acompte sur facture no 17 du contrat d'entreprise générale fr.
160'632.00

- Total fr.286'696.55

Il reste donc à ce jour un solde de fr. 250'000.- (fr. 410'632.- ./.
fr. 160'632.-) sur la facture no 17 représentant le dernier versement
lié au contrat d'entreprise générale. Je tiens à vous informer que ce
dernier paiement ne sera effectué que lorsque les points suivants
auront été définitivement réglés :

- Décompte de moins-values lié aux citernes métal de 2 x 27'000 litres remplacées par les citernes PVC de 2 x 10'000 litres
- Dédommagement de T. _____ SA sur les retards de livraisons
- Règlement du problème lié au talus et servitude d'entretien
- Nettoyage de l'ensemble des canalisations d'eaux usées et drainages
- Règlement du problème lié aux modifications d'écoulement des eaux usées
- Réalisation complète de l'ensemble des retouches auprès des copropriétaires
- Obtention des plans de recoupement des villas et des canalisations dans le terrain
- Confirmation du paiement de toutes les entreprises ayant œuvré sur le chantier, y compris les sous-traitants éventuels
- Délivrance du permis d'habiter

En ce qui concerne les dédommagements dus par T. _____ SA sur les retards de livraison, vous trouverez en annexe un tableau explicite comprenant les dédommagements effectifs de fr. 76'471.-, les dédommagements théoriques de fr. 69'750.- ainsi que le dédommagement global que nous demandons soit fr. 100'000.- pour boucler cette affaire. »

T. _____ SA s'est déterminée sur ces demandes par courrier du 17 août 2006. Selon l'expert judiciaire, elle n'était alors plus en mesure, dans cette période trouble précédant sa faillite, d'apporter une réponse constructive et de régler matériellement les points soulevés par sa cocontractante.

8. Par courrier du 15 février 2007, T. _____ SA a indiqué à P. _____ SA que toutes les retouches des villas avaient été effectuées et

lui a transmis le devis complémentaire N° 6 pour confirmation, ainsi que le solde actuel en sa faveur.

9. Par courrier du 30 mars 2007, P._____ SA a confirmé à T._____ SA faire virer un montant de 50'000 fr. à titre d'acompte n° 2 sur la facture n° 17, précisant ceci : « *le montant restant dû s'élevant dès lors à fr. 200'000.00* ».

10. Le 12 juin 2007, la faillite de T._____ SA a été prononcée. Les travaux étaient alors achevés, sauf défauts et finitions mineurs, comme l'a confirmé l'expert judiciaire.

11. a) Le 29 juin 2009, l'entreprise [...], agissant pour P._____ SA, a mandaté la Communauté d'intérêts de l'Industrie Suisse du Parquet (ISP) afin de réaliser une expertise sur la coloration des parquets dans certaines villas de la Résidence [...]. L'expert [...], de l'ISP, a rendu son rapport en allemand le 13 août 2009 et la traduction française le 7 septembre 2009. Il ressort de cette expertise qu'en automne 2005, divers parquets ont été collés sur de nouvelles chapes de ciment avec chauffage intégré et que, dans plusieurs maisons, des colorations du parquet ont été constatées. Selon l'expert, c'était une substance du mortier de ciment qui était responsable des colorations. S'agissant des responsabilités, l'expert s'est déterminé comme suit :

« Il n'est pas possible d'attribuer clairement des responsabilités sans procéder préalablement à des analyses de laboratoires considérables visant à localiser la substance.

La responsabilité doit, selon toute probabilité, être attribuée au chapeur.

Les devoirs du parqueteur en matière de vérification englobent le contrôle de l'humidité résiduelle, de la planéité et de la fermeté d'une chape.

Des examens plus poussés, des analyses chimiques en particulier, ne peuvent pas être entrepris par des poseurs de revêtement final et ne sont pas exigés.

[...]

Les colorations constatées se trouvent avec certitude hors de la zone d'influence autant du poseur de parquet que du fournisseur de matériel tel que colle, pare-vapeur, parquet etc. »

Le 8 septembre 2009, la société [...] a adressé à P. _____ SA une facture de 4'619 fr. 25 pour les frais de cette expertise.

b) Par courrier du 10 mai 2010, l'entreprise [...] a transmis à P. _____ SA le récapitulatif des devis de la société [...] concernant les travaux de remise en état des parquets chez plusieurs acquéreurs des villas de la Résidence [...] et lui a demandé de confirmer ces choix afin d'exécuter ces travaux.

12. Par courrier du 17 décembre 2009, T. _____ SA en faillite a réclamé à P. _____ SA le paiement du solde des travaux par 286'131 fr., sur la base du calcul suivant :

« Coût de construction (TTC)

Montant contrat de base	CHF 7'383'112.00
Avenant N° 1	CHF 165'000.00
Avenant N° 2 (mod. échancier des paiements)	CHF -
Avenant N° 3	CHF 20'239.55
Devis complémentaire N° 3	CHF 68'362.85
Devis complémentaire N° 4	CHF 3'775.70
Devis complémentaire N° 5	CHF 3'926.00
Devis complémentaire N° 6	CHF 65'891.50
Devis complémentaires acquéreurs	<u>CHF 503'605.00</u>
Total coût de construction	CHF8'213'912.55

Versements P. _____ SA (TTC)

Acomptes N° 1-17b reçus selon échancier	CHF 7'183'112.00
Paiement pour avenant N° 1	CHF 165'000.00
Paiement pour devis complémentaire N° 3	CHF 68'362.85
Paiement pour devis complémentaire N° 4	CHF 3'775.70
Paiement pour devis complémentaire N° 5	CHF 3'926.00
Paiement devis complémentaires acquéreurs	<u>CHF 503'605.00</u>

Total versements reçus

CHF7'927'781.55

Solde en faveur de T. _____ SA en faillite CHF 286'131.00 »

13. Le 20 avril 2010, P. _____ SA, par son conseil, a indiqué au conseil de T. _____ SA en faillite qu'elle produisait dans la faillite de cette dernière pour le montant de 574'706 fr. 55, correspondant à divers moins-values et défauts. Les prétentions de P. _____ SA produites dans le cadre de la faillite de T. _____ SA ont ensuite été réduites à 484'706 fr. 55 selon courrier du conseil de P. _____ SA du 24 juin 2010.

14. a) Le 28 juillet 2011, T. _____ SA en liquidation a ouvert action par le dépôt, auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, d'une requête de conciliation. Celle-ci n'ayant pas abouti à l'audience de conciliation du 8 septembre 2011, une autorisation de procéder lui a été délivrée.

b) Le 2 décembre 2011, T. _____ SA en liquidation a saisi la Chambre patrimoniale cantonale d'une demande dirigée contre P. _____ SA, dans laquelle elle a pris, avec frais et dépens, la conclusion suivante :

« I. P. _____ SA est la débitrice de T. _____ SA en liquidation et lui doit immédiat paiement d'un montant de Fr. 286'131.- (deux cent huitante-six mille et cent trente et un francs) avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2007 ».

Dans sa réponse du 19 avril 2012, P. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 2 décembre 2011. Elle a notamment invoqué la compensation en raison de défauts et de retards dans la livraison des ouvrages.

Dans sa réplique du 15 août 2012, T. _____ SA en liquidation s'est déterminée sur les allégués de la réponse du 19 avril 2012 et a confirmé les conclusions prises dans sa demande du 2 décembre 2011.

Dans sa duplique du 4 décembre 2012, P._____ SA a déposé de nouveaux allégués.

Par déterminations du 9 avril 2013, T._____ SA en liquidation a une nouvelle fois confirmé ses conclusions.

c) A l'audience d'instruction du 1^{er} septembre 2015, [...] a été interrogé en qualité de partie.

d) Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales au profit de plaidoiries écrites, qu'elles ont déposées le 11 novembre 2015.

15. En cours d'instance, une expertise a été confiée à [...], architecte. L'expert a rendu son rapport le 22 juillet 2014. Les parties n'en ont pas demandé de complément. En substance, l'expert a relevé que le descriptif des travaux était parfois imprécis, de sorte qu'il ne lui avait pas été possible de répondre à toutes les questions posées. A la fin de son rapport, l'expert a récapitulé les prétentions de P._____ SA et ce qu'il considérait comme justifié dans le tableau suivant :

	Allégué 163	Admis par l'expert
Citernes à mazout	CHF 25'000.00	CHF 0.00
Luminaires extérieurs	CHF 3'926.00	CHF 0.00
Devis complémentaire no 6	CHF 50'568.70	CHF 32'945.75
Différence PV villa des acquéreurs [...]	CHF 2'461.85	CHF 2'461.85
Plans de recoupement non fournis	CHF 12'750.00	CHF 12'750.00
Dédommagements pour retard de livraison ouvrages (dommages et intérêts et provision)	CHF 100'000.00	CHF 100'000.00
Damage relatif aux travaux de retouches (dommages et intérêts et provision)	CHF 100'000.00	CHF 78'691.10
Réfection des parquets	CHF 80'700.50	CHF 80'700.50
Frais d'expertise relative aux parquets	CHF 4'619.25	CHF 4'619.25
Provision pour réfection des parquets	CHF 30'000.00	CHF 0.00

(solde 3 villas) et pour déménagements suite aux travaux sur parquets		
Provision pour divers et imprévus en relation avec les travaux de réfection des parquets	CHF 34'680.25	CHF 0.00
Provision pour frais d'avocat et de justice	CHF 28'325.40	CHF 28'325.40
Créance en remboursement des frais d'avocat et de justice	CHF 11'674.60	CHF 11'674.60
Total	CHF 484'706.55	CHF 352'168.45

En ce qui concerne les défauts et retards invoqués par la défenderesse, l'expert a notamment fait les constats suivants :

a) P. _____ SA, qui contestait le devis complémentaire N° 6 établi le 9 février 2007, estimait que les travaux à plus-value devisés étaient pour une grande partie compris dans le devis de base et/ou dans les avenants subséquents. Sur le total de 65'891 fr. 50 TTC, elle n'admettait qu'un montant de 15'322 fr. 80. Elle estimait donc ne pas devoir le montant de 50'568 fr. 70 (65'891 fr. 50 - 15'322 fr. 80).

L'expert a estimé à cet égard que le descriptif contractuel était lacunaire, ce qui permettait une large interprétation de divers postes. Il a cité l'exemple de la barrière d'escalier de chaque unité qui aurait été exécutée en verre, alors qu'aucun poste du descriptif ne décrivait cet élément important de la construction dans aucun CFC. Relevant que la défenderesse avait « largement contesté certains postes », il a proposé, par souci de conciliation, une prise en charge de 50% pour chaque partie, soit 32'945 fr. 75.

b) P. _____ SA estimait avoir subi un dommage en raison du fait que T. _____ SA n'aurait ni réalisé, ni livré les plans de recoupement relatifs aux différentes villas, alors que cela était prévu par le contrat d'entreprise générale et les différents avenants et que T. _____ SA les lui

avait facturés. Elle soutenait ainsi avoir subi un dommage de 12'750 fr., qui se décomposait comme suit :

- acquéreur [...]	CHF	300.00
- acquéreur [...]	CHF	900.00
- acquéreur [...]	CHF	900.00
- acquéreur [...]	CHF	600.00
- acquéreur [...]	CHF	300.00
- acquéreur [...]	CHF	1'000.00
- acquéreur [...]	CHF	300.00
- acquéreur [...]	CHF	500.00
- acquéreur [...]	CHF	1'000.00
- acquéreur [...]	CHF	300.00
- acquéreur [...]	CHF	300.00
- acquéreur [...]	CHF	950.00
- acquéreur [...]	CHF	0.00
- acquéreur [...]	CHF	300.00
- acquéreur [...]	CHF	300.00
- acquéreur [...]	CHF	1'000.00
- acquéreur [...]	CHF	1'000.00
- acquéreur [...]	CHF	500.00
- acquéreur [...]	CHF	1'200.00
- acquéreur [...]	CHF	800.00
- acquéreur [...]	<u>CHF</u>	<u>300.00</u>
Total		<u>CHF 12'750.00</u>

Selon l'expert, dans le cadre d'un mandat d'architecte faisant référence, pour les prestations à remplir et pour le calcul des honoraires, au « Règlement SIA 102/2003 », comme en l'espèce, les plans de révision étaient dus par le mandataire au maître de l'ouvrage. L'expert a ajouté que la terminologie de « plans de recoupement » lui échappait et pouvait être assimilée au terme de « révision », en référence à la norme SIA 102/2003. Il a conclu que les plans de révision n'avaient jamais été produits, de sorte que le montant de 12'750 fr. en couverture de ces prestations de dessin n'était pas dû par P. _____ SA.

c) T._____ SA n'a pas respecté les délais de livraison initialement prévus. La défenderesse estimait donc, en application de l'art. 3.5 du contrat d'entreprise générale du 25 juin 2004, que la demanderesse devait lui rembourser tous les frais et indemnités qui lui avaient été réclamés par les futurs propriétaires, soit 73'365 fr. 95. Elle a calculé les dédommagements payés aux acquéreurs afin d'éviter toutes procédures judiciaires sur la base d'un loyer pour la villa de 2'500 fr. par mois de retard et pour la place de parc de 150 fr. par mois de retard, *prorata temporis*. Elle a produit à ce sujet un lot de correspondances échangées entre octobre 2005 et janvier 2006 avec divers acquéreurs concernant ces dédommagements. La défenderesse a ainsi dû s'acquitter, en mains des acquéreurs des villas, des montants suivants :

- acquéreur [...]	CHF	2'213.00
- acquéreur [...]	CHF	4'655.10
- acquéreur [...]	CHF	450.00
- acquéreur [...]	CHF	688.85
- acquéreur [...]	CHF	150.00
- acquéreur [...]	CHF	150.00
- acquéreur [...]	CHF	9'193.00
- acquéreur [...]	CHF	5'150.00
- acquéreur [...]	CHF	5'150.00
- acquéreur [...]	CHF	15'000.00
- acquéreur [...]	CHF	17'500.00
- acquéreur [...]	CHF	7'500.00
- acquéreur [...]	CHF	2'783.00
- acquéreur [...]	CHF	<u>2'783.00</u>
Total		<u>CHF 73'365.95</u>

P._____ SA réclamait également un montant de 26'634 fr. 05 à titre de créance contre T._____ SA en liquidation pour les frais, honoraires, dommages et intérêts engagés consécutivement aux retards successifs de livraison des ouvrages par P._____ SA, dans la mesure où elle avait dû se substituer à celle-là en vue de régler les problèmes et

demandes diverses des propriétaires n'ayant pas pu emménager dans leurs logements aux dates prévues et annoncées par T. _____ SA. Elle n'a toutefois fourni aucune preuve de ce montant, hormis une pièce comptable interne du 16 février 2012 indiquant une « *créance de CHF 26'634.05 à l'encontre de la masse en faillite de T. _____ SA pour dommages et intérêts pour retard de livraison* ».

L'expert a relevé qu'en cours d'exécution, T. _____ SA avait signalé que certaines villas seraient livrées avec retard et que les bases contractuelles du plan de paiement seraient modifiées en conséquence, précisant que ces modifications des délais de livraison étaient intervenues à deux reprises. Il n'a pas vu de raison objective de mettre en doute les différents calculs des dates de livraison et du cumul d'indemnités effectués par P. _____ SA.

d) P. _____ SA réclamait le remboursement d'un montant total de 78'691 fr. 10 qu'elle avait dû payer pour les retouches des défauts entachant l'ouvrage réalisé par T. _____ SA. Elle a produit un lot de factures accompagnées d'un récapitulatif des lots concernés par les retouches effectuées. Ces factures portent des dates allant de juin 2006 à mai 2010. P. _____ SA invoquait également un dommage de 21'308 fr. 90, correspondant à une créance contre T. _____ SA en liquidation pour les frais, honoraires, dommages et intérêts engagés consécutivement à la gestion des travaux de retouches dans l'ouvrage de P. _____ SA non réalisés par T. _____ SA, ainsi qu'à une provision pour les travaux de retouches encore à effectuer conformément au listing de retouches établi par T. _____ SA le 30 mai 2007. Elle ne fournit toutefois aucune preuve de ce montant, hormis une pièce comptable interne du 16 février 2012 indiquant une « *Créance de CHF 21'308.90 à l'encontre de la masse en faillite de T. _____ SA pour provision, dommages et intérêts pour travaux de retouches* ». Elle estime ainsi avoir subi un dommage total de 100'000 fr. (78'691 fr. 10 + 21'308 fr. 90) concernant les travaux de retouches.

L'expert, après avoir pointé et additionné 22 documents (factures, correspondances, ordres de paiement, etc.), échelonnés du mois de juin 2006 au mois de mai 2010, a relevé que les pièces produites semblaient confirmer le montant de 78'691 fr. 10 annoncé, qui correspondrait à l'intervention de diverses entreprises tierces. Il a toutefois précisé que lesdites retouches auraient pu être effectuées directement par les entreprises sous-traitantes de T._____ SA, ce qui aurait permis de minimiser les coûts, l'exécution des retouches étant due par ces dernières. Concernant le montant de 21'308 fr. 90, l'expert a confirmé que la liste des retouches avait été établie par T._____ SA, mais il s'est étonné du raisonnement de P._____ SA qui s'est limitée à articuler un chiffre qui n'est que le différentiel entre le montant théorique de 100'000 fr. et le total des factures de 78'691 fr. 10. Il a ajouté que *« cette approche pour le moins spéieuse intervient plusieurs années après l'occupation des villas et l'on a peine à imaginer des retouches qui seraient encore en suspens »*. Pour cette raison, l'expert n'a pas retenu le montant de 21'308 fr. 90.

e) P._____ SA estimait avoir subi un dommage de 80'700 fr. 50 du chef des travaux de réfection des parquets, auquel elle ajoutait le montant de 4'619 fr. 25 de frais d'expertise privée (ISP) sur ces défauts de parquets. Les pièces qu'elle a produites à l'appui de cette allégation sont des devis de la société [...] des 23, 25 et 26 mars 2010 d'un montant total de 88'525 fr. 30 TTC et une pièce comptable interne du 16 février 2012 mentionnant une *« créance de CHF 25'000.- pour réfection des parquets selon devis [...] »*.

P._____ SA faisait également valoir un dommage de 30'000 fr. pour la provision qu'elle aurait dû créer pour les déménagements des acquéreurs pendant les travaux de réfection des parquets. Elle n'a toutefois fourni aucune preuve concernant cette provision, hormis une pièce comptable interne du 16 février 2012 indiquant une *« provision de CHF 5'000.- pour déménagements suite aux travaux parquets »*. Elle invoque également un dommage d'un montant de 34'680 fr. 25 qu'elle a provisionné pour divers imprévus pendant les travaux de réfection des

parquets. La seule pièce produite à ce sujet est une pièce comptable interne du 16 février 2012 indiquant « *provision de CHF 34'680.25 pour divers et imprévus sur travaux parquets à l'encontre de la masse en faillite de T. _____ SA* ».

L'expert a conclu que le montant de 80'700 fr. 50 correspondait à l'addition des factures de réfection pour 18 unités. Il a ajouté que, près de dix ans s'étant écoulés, il était peu probable que ce type de dommage se manifeste encore, ce qui permettait de s'opposer à une éventuelle provision.

f) P. _____ SA estimait avoir subi un dommage de 11'674 fr. 60, correspondant aux frais d'avocats pour des litiges en relation avec la mauvaise exécution du chantier par T. _____ SA, auquel s'ajoutait un dommage de 28'325 fr. 40 pour la provision qu'elle avait dû faire pour la défense de ses intérêts dans le cadre de la faillite de son cocontractant. L'examen des notes d'honoraires produites permettait d'arriver à un total facturé par le conseil de P. _____ SA de 10'598 fr. 60. Le montant de 28'325 fr. 40 était quant à lui étayé uniquement par une pièce comptable interne du 16 février 2012 mentionnant « *créance et provision de CHF 28'325,40 à l'encontre de la masse en faillite de T. _____ SA pour frais avocats et justice* ».

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC ; Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit 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).

Un appel joint peut être formé dans la réponse par la partie adverse (art. 313 al. 1 CPC).

En l'espèce, formés en temps utile par des parties qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr., l'appel et l'appel joint sont recevables.

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, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. L'appelante principale s'en prend à des points du jugement qui concernent la créance compensatoire qu'elle fait valoir, tandis que l'appelante par voie de jonction conteste certains points du jugement relatifs à la créance principale. Dans la mesure où il paraît expédient de suivre le raisonnement juridique des premiers juges, les griefs de l'appelant par voie de jonction seront traités avant ceux de l'appelant principal.

4.

4.1 Dans son appel joint, T._____ SA en liquidation soutient en premier lieu que le prix total de l'ouvrage aurait dû tenir compte des travaux compris dans le devis complémentaire N° 6 à hauteur de 65'891 fr. 50, ces travaux ayant été acceptés par P._____ SA, à tout le moins tacitement. Elle relève à cet égard que le devis complémentaire en question, dans sa version annotée - mais ni datée, ni signée - produite par l'intimée P._____ SA sous pièce 131, ne lui avait jamais été adressé, de sorte qu'il ne pouvait être admis que cette dernière ait contesté le devis avant la réponse déposée en première instance, que l'absence d'accord écrit ne serait pas déterminant au motif qu'il n'y avait jamais eu d'accord écrit pour les autres devis complémentaires demeurés incontestés par l'intimée et que celle-ci avait admis devoir s'acquitter de 15'322 fr. 80, ce qui serait un indice supplémentaire du fait que les travaux avaient bel et bien été commandés. En citant la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 4A_231/2010, consid. 2.4.1, SJ 2010 I 497 ; arrêt du 11 février 1987, DC 1989, p. 70), l'appelante par voie de jonction invoque également le principe de la bonne foi en ce sens que l'absence de réaction de P._____ SA à la suite de l'envoi de la facture finale du 15 février 2007 devait valoir acceptation de l'offre, la contestation ultérieure dans le cadre d'une procédure ouverte à son encontre étant contraire au principe de la bonne foi.

Par surabondance de motifs, T._____ SA en liquidation soutient, en se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 71 II 242, JdT 1946 I 246), qu'elle devrait être indemnisée sur la base de l'art. 672 CC au motif que même s'ils n'avaient pas été commandés, les travaux avaient été exécutés - ce qui ne serait d'ailleurs pas contesté -, n'avaient fait l'objet d'aucune contestation de la part de l'intimée et apportaient une plus-value à l'ouvrage.

Dans sa réponse à l'appel joint, l'intimée P._____ SA relève que le fardeau de la preuve incombe à T._____ SA en liquidation. Elle soutient que celle-ci n'aurait fourni aucun élément probant permettant de retenir l'existence d'une acceptation de sa part du contenu du devis en question. Elle se réfère par ailleurs au rapport d'expertise, tout en

précisant que T._____ SA en liquidation n'avait jamais requis de complément d'expertise relatif à ce point. Par surabondance de motifs, elle conteste avoir tardé à contester le montant du devis complémentaire, invoquant le fait qu'elle l'avait fait dans sa réponse du 19 avril 2012 en se référant à la pièce 131 datée du 9 février 2007.

4.2

4.2.1 Selon les CGC-ASEG intégrées au contrat, le maître de l'ouvrage a le droit d'exiger à tout moment des modifications par rapport à l'exécution fixée dans les documents contractuels (art. 21.1). Dans ce cas, l'entrepreneur général soumet au maître de l'ouvrage dans les meilleurs délais une offre ferme pour les modifications exigées en y joignant, le cas échéant, un programme des travaux adaptés (art. 21.3). La modification n'est exécutée que si le maître de l'ouvrage accepte l'offre par écrit dans le délai de décision fixé par l'entrepreneur général. L'acceptation de l'offre a pour conséquence une adaptation correspondante du prix contractuel de l'ouvrage et au besoin du programme des travaux. Elle comprend également l'acceptation des frais supplémentaires liés à la modification (art. 21.4). Lorsque la modification est proposée par l'entrepreneur général, la modification n'est également exécutée que si le maître de l'ouvrage accepte la proposition par écrit dans le délai de décision fixé par l'entrepreneur général (art. 22.3). Aucune disposition des CGC-ASEG ne règle les conséquences de l'absence d'un accord écrit du maître de l'ouvrage.

4.2.2 L'art. 8 CC prévoit que chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323). Ainsi, les faits qui

empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 132 III 186 consid. 8.3 p. 206). S'il existe une exception à une règle générale, il appartient à la partie qui invoque cette exception de prouver que les conditions en sont remplies (ATF 132 III 186 consid. 5.1 p. 197).

4.2.3 Selon l'art. 6 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas, en raison de la nature spéciale de l'affaire, soit des circonstances, s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable. En principe, le silence ne vaut pas acceptation (ATF 30 II 298 consid. 3). Ainsi, l'absence de réaction après avoir reçu une facture ne peut pas être tenue comme une acceptation du montant réclamé. Ce n'est donc qu'exceptionnellement que le silence sera interprété comme une acceptation. Une exception est notamment admise entre commerçants en relation d'affaires, lorsque l'un d'eux déclare confirmer un accord intervenu verbalement et que l'autre, destinataire de la communication, garde le silence ; dans certains arrêts, on parle d'un renversement du fardeau de la preuve et dans d'autres d'un effet constitutif du silence ; dans tous les cas, la jurisprudence insiste sur l'analyse des circonstances concrètes en application du principe de la bonne foi. L'art. 6 CO ne doit pas être isolé du contexte légal. Savoir si un contrat a été conclu ou non est régi en première ligne par l'art. 1 CO. S'il est possible d'établir une réelle et commune intention des parties, la question est réglée ; ce n'est que si une volonté commune ne peut pas être établie ou que la volonté des parties était divergente que l'on doit faire appel au principe de la confiance (ou de la bonne foi) - ce qui constitue une question de droit dans laquelle peut intervenir l'art. 6 CO - et qu'il faut se demander comment la déclaration ou l'attitude d'une partie pouvait être comprise de bonne foi par l'autre partie (TF 4A_231/2010 du 10 août 2010, consid. 2.4.1, SJ 2010 I 497 et les références citées).

4.3 En l'espèce, le fait que les travaux faisant l'objet du devis aient été exécutés sans objection ne fait pas la preuve que l'intimée en ait accepté la teneur - ce qu'elle devait en principe faire par écrit selon l'art.

21.4 CGC-ASEG -, notamment accepté qu'il s'agisse d'une modification de commande sur tous les éléments exécutés et non (en partie) d'éléments compris dans le contrat de base. En d'autres termes, le fait que l'intimée ait admis l'exécution des travaux ne vaut pas preuve de l'acceptation du devis, preuve dont le fardeau incombait à l'appelante. L'analyse des premiers juges doit ainsi être confirmée sur ce point.

L'arrêt du Tribunal fédéral 4A_231/2010 précité ne paraît pas décisif ici, car on ne peut assimiler un devis à une lettre de confirmation d'accord à propos de laquelle le principe de la bonne foi, entre commerçants en relation d'affaires, exige, selon les circonstances, que son destinataire marque son opposition en cas de désaccord. De même, la non-contestation immédiate de la facture ne peut, même s'agissant d'un commerçant, être assimilée à une acceptation. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que la non-contestation, durant quelques mois, d'une facture détaillée d'entrepreneur ne pouvait être tenue pour une acceptation tacite de cette facture. Assimiler une facture à une lettre de confirmation entre commerçants, exigeant une réaction en cas de désaccord, procéderait d'une interprétation trop extensive de l'art. 6 CO. On ne saurait astreindre le destinataire de toute facture à protester immédiatement lors de sa réception, sous peine de se voir opposer ultérieurement son accord avec le paiement du prix demandé. En matière de contrat d'entreprise plus particulièrement, le maître qui entend s'opposer à une prétention dont l'entrepreneur doit établir le bien-fondé, n'a pas de délai à respecter. Aussi longtemps qu'il n'a pas reconnu expressément ou tacitement la facture de l'entrepreneur, il peut en contester les bases de calcul, même en cours de procédure (ATF 122 II 500 consid.3b).

En procédure, l'intimée a contesté une partie du bien-fondé de la facture, en faisant valoir qu'y étaient compris des travaux faisant partie du contrat. L'expert a estimé que le descriptif contractuel était lacunaire, ce qui permettait une large interprétation de divers postes. Il a cité l'exemple de la barrière d'escalier de chaque unité qui aurait été exécutée en verre, alors qu'aucun poste du descriptif ne décrivait cet élément important de la construction dans aucun CFC. Relevant que l'intimée avait

« largement contesté certains postes », il a proposé, par souci de conciliation, une prise en charge de 50% pour chaque partie, soit 32'945 fr. 75. Dès lors qu'aucun accord transactionnel n'est intervenu, il faut se fonder sur les règles générales de l'art. 8 CC. Il appartenait à l'entrepreneur de faire la preuve du bien-fondé de sa facture, ce qu'il ne fait pas au-delà du montant de 15'322 fr. 80 admis par l'intimée. Partant, ce grief est infondé.

5.

5.1 Dans son appel joint, T._____ SA en liquidation conteste encore que le montant de 12'750 fr. pour des plans « de recouplement » soit porté en déduction de sa facture finale faute pour les plans en question d'avoir été remis. Elle soutient à cet égard que le contrat ne prévoyait pas la remise de tels plans, que le montant litigieux correspondrait en réalité à la rubrique « dessins » de la pièce 136, qu'il s'agissait en réalité de documents internes qu'elle n'avait pas à remettre à sa cocontractante, que l'expert aurait à tort assimilé ces plans à des plans de révision, que même s'il s'agissait de tels plans, l'art. 4.5 de la norme SIA-102/2003 auquel renvoyait l'expert ne serait pas applicable en l'espèce faute d'avoir été intégré au contrat (cf. pièce 103, annexe 5). Elle fait en outre valoir, par surabondance de motifs, que P._____ SA n'avait de toute manière pas réservé la remise des plans de recouplement lors de sa reconnaissance de dette du 30 mars 2007, de sorte qu'il y avait lieu de retenir qu'elle avait abandonné cette prétention.

Dans sa réponse à l'appel joint, P._____ SA soutient pour sa part que T._____ SA en liquidation n'avait pas remis en question l'expertise judiciaire en demandant un complément sur ce point et n'avait pas fourni le moindre élément qui confirmerait la remise de tels plans, alors que le fardeau de la preuve lui incombait, de sorte que ce grief serait infondé.

5.2 En l'espèce, la dénomination de « plans de recouplement » ne ressort d'aucun document contractuel et a été exclusivement utilisée par

la défenderesse et intimée P._____ SA. Cette notion n'a pas été comprise par l'expert, qui a assimilé ces plans à des plans de révision, sans toutefois y apporter une quelconque justification (cf. expertise, p. 28). Or, les montants que l'intimée conteste correspondent en réalité à la rubrique « dessins » (« électricité + architecte + héliographies ») des 21 récapitulatifs des travaux complémentaires pour chacune des villas, datés entre le 14 octobre 2005 et le 6 juin 2006 (pièce 136), dont 10 comportent la signature du représentant de P._____ SA avec la mention « bon pour accord ». Dès lors qu'il n'a pas été convenu de la remise des dessins en question et que cette rubrique « dessins » a été expressément admise ou est demeurée incontestée pendant plusieurs années par l'intimée, il y a lieu d'admettre l'appel joint de T._____ SA en liquidation sur ce point. Dans la mesure où il ne s'agit pas d'une question purement technique et que l'expert n'est pas convaincant dans sa démonstration, il est admissible de s'éloigner de ses conclusions sur ce point.

Ce grief doit ainsi être admis, le montant de 12'750 fr. ne pouvant pas être porté en déduction de la facture finale de T._____ SA en liquidation.

6.

6.1 Dans son appel joint, l'appelante T._____ SA en liquidation conteste finalement être débitrice de P._____ SA d'un montant de 73'365 fr. 95 en raison d'un retard dans la livraison de l'ouvrage. Elle soutient à cet égard que l'art. 3.5 du contrat d'entreprise générale liant les parties ne prévoit pas d'indemnités qui aillent au-delà de celles prévues à l'art. 97 CO. Or, selon elle, l'intimée n'aurait pas prouvé que les acquéreurs auraient subi un dommage, précisant que la perte de l'usage ou de la jouissance d'un bien ne peut pas faire l'objet d'une réparation, référence faite notamment à l'ATF 126 III 388 consid. 11a. En outre, le montant des indemnités, calculé de son propre chef par P._____ SA sur la base d'aucun élément concret et sans base contractuelle, ne pourrait pas être retenu. Les montants forfaitaires accordés prouveraient par ailleurs l'absence de diminution de fortune. L'appelante soutient

également que l'intimée n'aurait pas démontré avoir effectivement payé les montants annoncés aux acquéreurs. Finalement, elle relève que les considérations de l'expert ne seraient pas pertinentes, ce point étant purement juridique.

Par surabondance de motifs, l'appelante soutient que les dates de livraison indiquées dans le tableau produit par l'intimée auraient été avancées et les dates de réception des villas A3, C1 et F1 ne correspondraient pas aux dates indiquées dans les procès-verbaux de livraison pourtant produits sous pièce 51b. Elle détaille les calculs précis pour chaque villa dans son appel joint.

L'intimée P. _____ SA se réfère pour sa part aux art. 3.4 et 3.5 du contrat d'entreprise générale signé par les parties et à l'expertise, qui confirmeraient, selon elle, le bien-fondé des montants réclamés.

6.2

6.2.1 L'art. 3.5 du contrat d'entreprise générale signé par les parties prévoit que si la date à laquelle l'ouvrage est prêt à l'utilisation est retardée par des circonstances imputables à l'entrepreneur général, celui-ci est redevable au maître de l'ouvrage de tous les frais et indemnités réclamés par le ou les futurs propriétaires. Il existe entre les parties un différend sur l'interprétation de cette clause, l'appelante soutenant, au contraire de l'intimée, que la présence d'un dommage serait une condition à l'indemnisation.

6.2.2 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance

échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Bénédict Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n^{os} 15 ss, spéc. n^{os} 25 et 32-34 ad art. 18 CO; Ernst A. Kramer/Bruno Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, n^{os} 22 ss ad art. 18 CO).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 133 III 675 consid. 3.3, JdT 2008 I 508). Le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186). Ainsi, l'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012, consid. 10.2). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle *in dubio contra stipulatorem* (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3; ATF 122 III 118 consid. 2a, JdT 1997 I 805).

6.3 En l'espèce, le dossier ne contient aucun élément relatif aux circonstances entourant la conclusion du contrat ou celle de la clause litigieuse en particulier. Cela étant, il ne paraît pas crédible que les parties aient en l'espèce convenu d'un système d'indemnisation dont le montant dépendrait exclusivement de la volonté des acheteurs, sans référence à un quelconque dommage. D'ailleurs, lorsque des parties au contrat ont l'intention de simplifier le système d'indemnisation, elles prévoient en principe une peine conventionnelle sous la forme d'une amende pécuniaire due par mois de retard. Il y a ainsi lieu de retenir que la volonté des parties était de faire correspondre les termes de « frais et indemnités » à un dommage effectif.

Reste dès lors à déterminer si les acheteurs ont établi un dommage effectif qui justifierait une indemnisation de l'appelante. En l'occurrence, les pièces produites par la défenderesse et intimée à l'appel joint consistent en un tableau de calcul des dédommagements, en des courriers envoyés à chacun des propriétaires par P. _____ SA entre le 17 novembre 2005 et le 12 janvier 2006, contenant un décompte de dédommagement pour le retard de livraison qui tient compte, pour chaque mois de retard, d'un montant de 2'500 fr. pour le logement et de 150 fr. par place de parc. Elles n'établissent ainsi aucunement que les acheteurs aient effectivement subi un dommage consécutif au retard des travaux, ni même qu'ils aient eux-mêmes réclamé les indemnités ainsi calculées. Cette absence de dommage concret est d'ailleurs corroborée par le fait qu'il est de toute manière peu probable que les acheteurs aient dû verser des annuités à la banque avant d'avoir pu emménager dans leur villa et que les montants qui ont été alloués aux acheteurs sont manifestement forfaitaires. Finalement, ce point du litige étant purement juridique, les conclusions de l'expert à cet égard ne sont pas déterminantes.

L'appel joint doit ainsi également être admis sur ce point, le montant de 73'365 fr. 95 ne pouvant pas être réclamé par P. _____ SA.

7.

7.1 Quant à l'appelante principale P._____ SA, elle reproche tout d'abord aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte, à titre de compensation, un montant de 78'691 fr. 10 correspondant au coût des travaux de retouches qu'elle aurait dû faire exécuter en raison de l'inaction de l'intimée.

En premier lieu, elle fait valoir que la créance en réparation des défauts serait née au moment de la livraison défectueuse des villas entre le 15 juillet 2005 et le 20 février 2006, soit antérieurement à la faillite de l'intimée, de sorte que l'art. 213 al. 2 ch. 1 LP ne serait pas applicable.

L'appelante P._____ SA soutient ensuite que les travaux n'auraient pas pu être entrepris à moindre coût par les entreprises sous-traitantes de l'intimée, contrairement à ce qu'a retenu l'expert, suivi par les premiers juges. Se référant aux art. 34.1, 34.2 et 34.5 CGC-ASEG, ainsi qu'à l'art. 165 al. 2 SIA-118, faisant partie intégrante du contrat, elle relève tout d'abord que la responsabilité pour les défauts de l'entrepreneur général engloberait les prestations fournies par ses sous-traitants même sans faute de sa part et comprendrait les frais d'élimination du défaut et tous les frais liés à des dommages résultant du défaut, de sorte qu'elle n'aurait en aucun cas été tenue contractuellement de s'adresser elle-même aux sous-traitants, avec lesquels elle n'était liée par aucun contrat. Elle fait ensuite valoir qu'elle n'avait aucun moyen de faire exécuter les travaux de retouches par les entreprises sous-traitantes qui n'étaient plus payées. Sur ce point, elle remet ainsi en cause les considérations de l'expert judiciaire.

Finalement, P._____ SA soutient qu'elle aurait valablement prouvé son dommage par la production de toutes les factures y relatives (cf. pièce 140), de même que le respect de son incombance d'annoncer les défauts à l'intimée (pièce 51b), ce qui aurait d'ailleurs été confirmé par l'expert judiciaire (cf. p. 37).

Dans sa réponse à l'appel, T. _____ SA en liquidation soutient que le courrier du 30 mars 2007 comportait une reconnaissance de dette au sens de l'art. 17 CO, par laquelle l'appelante aurait de toute manière renoncé à invoquer la garantie pour d'hypothétiques défauts constatés avant la date à laquelle était intervenue cette reconnaissance de dette. Au demeurant, cette reconnaissance de dette aurait démontré, à défaut d'une réserve, que si d'éventuels défauts avaient été constatés, ils auraient été réparés entre-temps. Elle soutient également que la pièce 140 produite par la défenderesse et appelante contenait un lot de factures produites en vrac et sans explications et que la liste des défauts hypothétiques auxquels se réfèrent les factures n'avait même pas été indiquée dans les écritures, de sorte que l'appelante principale n'avait ni allégué, ni prouvé qu'il s'agissait de défauts imputables à l'intimée. Elle n'avait au demeurant ni allégué, ni établi avoir communiqué un avis des défauts valablement et pour chacun d'eux. Selon elle, l'expert judiciaire n'aurait d'ailleurs confirmé que la présence des factures, mais n'aurait pas constaté l'existence de défauts. Par surabondance, l'intimée relève, en se fondant sur l'art. 213 LP, que les paiements effectués après le prononcé de sa faillite ne pourraient pas, même dans le cas contesté où l'appelante devrait être reconnue débitrice de ces montants, être invoqués en compensation. A titre subsidiaire, l'intimée invoque la prescription de la créance, avec la précision que lorsqu'une créance est produite dans le cadre d'une faillite, l'interruption de la prescription ne porte que sur le montant indiqué, qui s'élevait en l'occurrence à 73'582 fr. 90 (pièce 148).

7.2

7.2.1 Il n'est pas contesté par les parties qu'elles sont liées par un contrat d'entreprise ainsi que par les CGC-ASEG et par la norme SIA-118. Le régime de l'avis des défauts n'est ainsi pas celui de l'art. 367 CO, mais celui de la CGC-ASEG, subsidiairement de la Norme SIA-118. Ces deux textes prévoient que, dans le délai de garantie de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage, le maître peut invoquer des défauts en tout temps. Après l'expiration du délai de garantie, l'entrepreneur général

continue de répondre des défauts cachés. De tels défauts sont à invoquer immédiatement après leur découverte (art. 35. 1 et 35.2 des CGC-ASEG ; art. 172 et 179 Norme SIA-118).

Selon la jurisprudence, il n'est pas nécessaire de décrire précisément la cause du défaut. Celui-ci doit cependant être formulé de manière suffisamment concrète pour que l'entrepreneur comprenne de quels défauts il s'agit, afin qu'il puisse les constater lui-même et, le cas échéant, y remédier (TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.2.1 ; TF 4C.231/2004 du 8 octobre 2004 consid. 2.3.1). La violation de ces devoirs prive le maître de ses droits à la garantie (péremption des droits), le maître qui omet la vérification et l'avis étant réputé avoir accepté tacitement l'ouvrage. S'agissant d'une condition de l'action en garantie, il appartient au maître d'établir qu'il a donné l'avis des défauts, correctement et à temps. Lorsque le maître de l'ouvrage émet des prétentions en garantie, l'entrepreneur peut alléguer que l'ouvrage a été accepté malgré tous ses défauts. Dans une telle situation, il incombe au maître de prouver qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. Il en résulte que le juge n'examine pas d'office le respect des incombances du maître, mais seulement si l'omission ou la tardiveté de l'avis des défauts est invoquée en procédure. A moins que l'absence d'avis résulte clairement du dossier, c'est à l'entrepreneur de faire valoir qu'en tardant à signaler les défauts le maître a accepté l'ouvrage, à charge pour celui-ci de prouver quand il a eu connaissance du défaut et quand il l'a signalé (TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.2.3 ; ATF 118 II 142 ; CACI 16 septembre 2016/521 consid. 4.2). Cette question se pose aussi au regard de la Norme SIA-118, même si sa portée est amoindrie par le délai de garantie de deux ans, puisque l'avis est donné à temps lorsqu'il intervient, à n'importe quel moment, dans ce délai (Gauch/Stöckli, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2^e éd, n.6.4 ad art. 172).

7.2.2 Selon l'art. 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. La conséquence et la sanction de cette obligation résident dans le fait que le tribunal ne pourra pas tenir compte dans son jugement

des faits qui ne sont pas allégués et prouvés. A cette obligation s'ajoute celle de présenter ses allégués et ses offres de preuve dans les formes et en temps utile, ce qu'exprime également l'art. 152 al. 1 CPC s'agissant des preuves (Haldy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 55 CPC et la réf. citée).

7.3 La demanderesse a allégué dans sa demande qu'à aucun moment la défenderesse n'avait contesté que les travaux avaient bien été effectués (all. 19), fait à prouver par la pièce 51 (tout document établissant que la défenderesse aurait contesté que les travaux ont été réalisés de manière conforme aux règles de l'art). A cet égard, la défenderesse a produit une liasse de correspondances faisant état de défauts, ainsi que des procès-verbaux de réception des ouvrages mentionnant des défauts et impartissant un délai de réfection.

En alléguant qu'aucune contestation des travaux ne serait intervenue, l'entrepreneur a fait valoir que l'ouvrage avait été accepté tel quel. Il incombait dès lors au maître de prouver avoir donné l'avis des défauts et l'avoir fait en temps utile, conformément à la jurisprudence précitée. Or, la défenderesse n'a rien allégué en réponse sur cette question. Elle pouvait certes aussi apporter cette preuve dans le cadre de la pièce requise 51. Toutefois, les pièces produites en vrac ne permettent pas de rapporter les avis des défauts donnés aux factures de la pièce 140. On ne saurait exiger du juge sans allégations précises qu'il entreprenne le tri et l'éventuelle correspondance entre les défauts ayant fait l'objet d'avis et ceux ayant fait l'objet de factures de réfection, ainsi que de vérifier si ces avis avaient été donnés dans le délai de garantie, respectivement immédiatement pour ceux qui auraient été découverts plus tard, sauf à violer le principe de libre allégation (art. 55 CPC). La défenderesse n'a ainsi pas établi avoir respecté ses incombances, même dans le cadre allégué de la Norme SIA-118, respectivement des CGC-ASEG. On peut ici relever que les factures invoquées s'échelonnent entre juin 2006 et mai 2010, soit en dehors du délai de garantie de deux ans.

8.

8.1 L'appelante principale P._____ SA soutient finalement que ce serait à tort que les premiers juges n'ont pas pris en compte, à titre de compensation, le montant de 80'700 fr. 50 correspondant au coût des travaux de réfection des parquets qu'elle avait dû faire exécuter en raison de l'inaction de l'intimée.

Elle reproche en particulier aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de l'expertise privée constatant l'existence de ces défauts et mettant en lumière la responsabilité du technicien ayant posé la chape (cf. pièce 149, p. 9), tout en relevant que l'expert judiciaire aurait confirmé que la réfection des parquets incombait à l'intimée. Soutenant avoir fourni le détail précis des factures payées, elle fonde sa prétention sur les art. 34.2 et 34.5 CGC-ASEG. Finalement, l'appelante relève là encore que la créance était née au moment où le parquet avait été posé, de sorte que l'art. 213 al. 2 ch. 1 LP ne s'appliquait pas au cas d'espèce.

Dans sa réponse à l'appel, comme pour le grief précédent, l'intimée T._____ SA en liquidation soutient que le courrier du 30 mars 2007 comportait une reconnaissance de dette au sens de l'art. 17 CO, par laquelle l'appelante aurait de toute manière renoncé à invoquer la garantie pour d'hypothétiques défauts constatés avant la date à laquelle était intervenue cette reconnaissance de dette. Au demeurant, cette reconnaissance de dette aurait démontré, à défaut d'une réserve, que si d'éventuels défauts avaient été constatés, ils auraient été réparés entre-temps. L'intimée relève ensuite que l'expertise privée réalisé sur mandat de la seule appelante ne saurait être prise en compte en tant que moyen de preuve et que l'expert judiciaire se serait basé sur ce rapport sans avoir lui-même constaté les défauts. Le rapport d'expertise judiciaire indique d'ailleurs que la responsabilité de T._____ SA en liquidation ne peut être confirmée, malgré des analyses de tous les composants effectuées par l'EMPA (cf. ad all. 150 et 153). L'intimée soutient en outre que même si un défaut devait être admis, l'appelante n'a ni allégué, ni prouvé avoir procédé à un avis des défauts en temps utile, la faillite de l'entrepreneur

n'étant pas un motif d'extinction des conditions nécessaires ouvrant le droit à la garantie. Selon elle, ce ne serait d'ailleurs que lors de sa production dans la faillite, en date du 20 avril 2010, que l'appelante a fait valoir une prétention en dommages et intérêts pour la réfection des parquets de 14 villas, alors que les rapports sur lesquels P._____ SA se basait pour affirmer l'existence des défauts étaient datés des 11 décembre 2007 et 7 septembre 2009. Finalement, l'intimée soutient que de toute manière la compensation serait exclue en vertu de l'art. 213 LP.

8.2 En l'espèce, comme pour le grief précédent, force est de constater que l'appelante n'a pas allégué avoir effectué un avis des défauts en temps utile devant le premier juge (cf. allégués nos 145 ss de sa réponse du 19 avril 2012). En outre, il ne ressort d'aucune des pièces produites à l'appui des allégués concernant les travaux de réfection des parquets qu'un avis des défauts aurait été effectué, ces pièces permettant uniquement de prouver le montant du dommage de la défenderesse et appelante P._____ SA. Dans ces circonstances et sur la base des mêmes considérants 7.2 ci-dessus, ce grief doit être rejeté, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les arguments supplémentaires avancés par le premier juge et l'intimée.

9.

9.1 Compte tenu de ce qui précède, l'appel principal de P._____ SA doit être rejeté et l'appel joint de T._____ SA en liquidation partiellement admis (sur les 12'700 fr. réclamés par P._____ SA pour les « plans de recouplement » et sur les 73'365 fr. 95 réclamés par P._____ SA pour retard dans la livraison de l'ouvrage). P._____ SA doit ainsi être condamnée à payer la somme de 235'562 fr. 30 (solde retenu par la Chambre patrimoniale cantonale à titre de solde du prix de l'ouvrage), sans déduction d'une somme à titre de créance compensatoire, celle-ci étant entièrement rejetée, tant en ce qui concerne les plans de recouplement par 12'750 fr., que les dommages en raison d'un retard dans la livraison de l'ouvrage par 73'365 fr. 95 (qui avaient été admis par les premiers juges), que les coûts des travaux de retouche par 78'691 fr. 10 ou encore les coûts de réfection de parquets par 80'700 fr. 50.

9.2

9.2.1 A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – qui comprennent selon l'art. 95 al. 1 CPC les frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et les dépens (art. 95 al. 3 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

9.2.2 S'agissant des frais de premières instance, T._____ SA en liquidation a obtenu quelque 82% de ce qu'elle réclamait (235'562 fr. 30 / 286'131 fr.). Il y a dès lors lieu de répartir les frais et dépens à raison d'un cinquième pour la demanderesse et de quatre cinquièmes pour la défenderesse, la répartition des frais opérée par le premier juge à raison d'un tiers/deux tiers ne pouvant être maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 26'070 fr., seront ainsi mis à la charge de P._____ SA par 20'856 fr. et de T._____ SA en liquidation par 5'214 francs.

T._____ SA en liquidation ayant versé des avances de frais à concurrence de 17'833 fr., elle se verra verser, par P._____ SA, le montant de 12'619 fr. (17'833 fr. – 5'214 fr.) à titre de remboursement de l'avance de frais.

Finalement, P._____ SA devra verser des dépens réduits fixés à 7'200 francs.

9.2.3 Compte tenu du rejet intégral de l'appel principal, les frais judiciaires de deuxième instance y relatifs, arrêtés à 2'594 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaire civils du 28 septembre 2010 ; RS 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante principale P._____ SA, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Compte tenu de l'admission partielle de l'appel joint, les frais judiciaires de deuxième instance y relatifs, arrêtés à 2'367 fr., seront mis par moitié à la charge de chacune des parties (art. 106 al. 2 CPC).

Enfin, P. _____ SA versera à T. _____ SA en liquidation des dépens réduits fixés à 2'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), ainsi qu'un montant de 1'183 fr. 50 à titre de restitution de l'avance de frais.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'appel joint est partiellement admis.
- III. Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. La défenderesse P. _____ SA doit verser à la demanderesse T. _____ SA en liquidation la somme de 235'562 fr. 30 (deux cent trente-cinq mille cinq cent soixante-deux francs et trente centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2010.
 - II. Les frais judiciaires, arrêtés à 26'070 fr. (vingt-six mille septante francs), sont mis à la charge de P. _____ SA par 20'856 fr. (vingt mille huit cents cinquante-six francs) et de T. _____ SA en liquidation par 5'214 fr. (cinq mille deux cent quatorze francs).
 - III. P. _____ SA versera à T. _____ SA la somme de 19'819 fr. (dix-neuf mille huit cent dix-neuf francs) à titre de dépens réduits et de restitution d'avance de frais.
 - IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'961 fr. (quatre mille neuf cent soixante et un francs), sont mis à la

charge de l'appelante et intimée par voie de jonction P._____ SA par 3'777 fr. 50 (trois mille sept cent septante-sept francs et cinquante centimes) et de T._____ SA en liquidation, intimée et appelante par voie de jonction, par 1'183 fr. 50 (mille cent huitante-trois francs et cinquante centimes).

IV. P._____ SA versera à T._____ SA en liquidation la somme de 3'183 fr. 50 (trois mille cent huitante-trois francs et cinquante centimes) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Bernard Katz (pour P._____ SA),
- Me Eric Muster (pour T._____ SA en liquidation),

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

- Mme la Présidente 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 :