

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 juillet 2017

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

* * * * *

Art. 55, 221, 222 CPC ; 368 CO

Statuant sur les appels interjetés par **I.**_____ **SA**, à [...],
défenderesse, et **C.**_____ **SA**, à [...], appelée en cause, contre le
jugement rendu le 14 décembre 2016 par la Chambre patrimoniale
cantonale dans la cause divisant les appelantes d'avec **R.**_____, à [...],
demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 décembre 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 19 janvier 2017, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que les conclusions prises par la demanderesse R._____ contre la défenderesse I._____ SA selon demande du 25 juin 2014 étaient partiellement admises (I), a dit que la défenderesse devait refaire la peinture des façades du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...] pour que le rendu corresponde au descriptif faisant partie intégrante du contrat d'entreprise du 12 octobre 2010, ceci dans un délai de 90 jours dès jugement définitif et exécutoire et sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (II), a dit que les conclusions prises par la défenderesse contre l'appelée en cause C._____ SA étaient partiellement admises (III), a dit que l'appelée en cause devait relever la défenderesse de sa condamnation à hauteur d'une part correspondant à 3/10 du montant nécessaire à la réfection faisant l'objet du chiffre II ci-dessus (IV), a dit que la défenderesse rembourserait à la demanderesse la somme de 7'251 fr. 80 versée au titre de son avance des frais judiciaires (VI), a dit que l'appelée en cause rembourserait à la demanderesse la somme de 3'192 fr. 20 versée au titre de son avance des frais judiciaires (VII), a dit que la défenderesse rembourserait à la demanderesse les frais de la procédure de conciliation par 756 fr. (VIII), a dit que l'appelée en cause rembourserait à la demanderesse les frais de la procédure de conciliation par 324 fr. (IX), a dit que la défenderesse verserait à la demanderesse la somme de 15'750 fr. à titre de dépens (X), a dit que l'appelée en cause verserait à la demanderesse la somme de 6'750 fr. à titre de dépens (XI), a dit que la défenderesse verserait à l'appelée en cause la somme de 6'000 fr. à titre de dépens (XII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XIII).

En droit, les premiers juges ont retenu en substance que le crépissage isolant des façades était un contrat d'entreprise soumis aux art. 363 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et que la norme SIA était applicable aux relations entre les parties, mais que le

contenu de la Norme SIA 118 n'avait pas été valablement allégué. Ils ont considéré ensuite qu'il n'y avait pas lieu de reprocher à R. _____ de ne pas avoir signalé les éventuels défauts de l'ouvrage litigieux lors d'une séance dite de « réception des façades » à laquelle elle n'avait pas participé et qu'en procédant à l'avis des défauts le 21 décembre 2012, elle avait ainsi agi en temps utile. Finalement, ils ont admis l'existence d'un défaut, le rendu des façades ne correspondant pas à l'effet de masse irrégulier prévu par le contrat et se révélant objectivement inesthétique, et ont considéré que l'art. 36 des Conditions générales intégrées au contrat devait être compris comme une dérogation à l'art. 368 CO dont l'alinéa 2 prévoyait une réserve pour les « dépenses excessives ».

B. Par acte du 20 février 2017, I. _____ SA a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à ce qu'il soit déclaré que la peinture des façades du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] de la commune d' [...] n'est pas défectueuse (ch. 3), qu'en conséquence R. _____ soit déboutée de ses conclusions tendant à la réfection de la peinture des façades sis sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...] pour que le rendu corresponde au descriptif faisant partie intégrante du contrat d'entreprise (ch. 4), que la décision de la Chambre patrimoniale cantonale soit confirmée en tant qu'elle admet que la responsabilité d'I. _____ SA est exclue s'agissant des points d'ancrage des échafaudages et des échantillons réalisés in situ (ch. 5) et que la décision de la Chambre patrimoniale cantonale soit confirmée en tant qu'elle rejette les conclusions de R. _____ tendant à la réalisation d'une double armature des zones de socle jusqu'à deux mètres sur les façades du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...] (ch. 6) ; subsidiairement, elle a conclu à ce que C. _____ SA soit condamnée à relever intégralement I. _____ SA de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre (ch. 9) et soit condamnée à tous les frais judiciaires et dépens de la procédure de première instance et d'appel (ch. 10).

Par acte du 20 février 2017, C._____ SA a également interjeté contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que R._____ soit déboutée de toutes ses conclusions, subsidiairement à l'annulation du jugement.

C._____ SA a déposé une écriture spontanée le 7 mars 2017, qui est irrecevable, dès lors qu'aucun délai ne lui avait été fixé pour le dépôt d'une réponse et qu'elle ne saurait se prévaloir de la jurisprudence sur le droit de réplique, qui permet uniquement des déterminations spontanées sur une réponse. Il n'y aura dès lors pas lieu de statuer sur la conclusion nouvelle prise dans cette écriture, tendant à ce qu'I._____ SA soit déboutée de toutes ses conclusions s'agissant de la responsabilité de C._____ SA, conclusion prise hors délai d'appel.

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

1. R._____ est une société coopérative de droit suisse avec siège à [...], dont le but est notamment de fournir à ses membres des logements à des loyers modérés et de les conserver.

I._____ SA est une société anonyme de droit suisse avec siège à [...], dont le but consiste notamment en l'exploitation d'une entreprise de construction ainsi qu'en la réalisation de projets de construction immobiliers. Elle a repris, dans le cadre d'un contrat de fusion, les actifs et les passifs de la société U._____ SA au [...].

C._____ SA est une société anonyme de droit suisse avec siège à [...], dont le but est notamment tous travaux de gypserie, de peinture, et isolation extérieure.

2. Le 24 juin 2010, la Commune d' [...] a conféré à R._____, un droit de superficie jusqu'au 24 juin 2080 sur la parcelle n° [...] de son territoire.

3. **a)** Le 12 octobre 2010, I. _____ SA et U. _____ SA ont signé un « contrat d'entreprise générale » portant sur la réalisation d'un ouvrage désigné « Centre [...] [...] Résidence [...], [...]» sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...] (ci-après : « le Contrat »). Ledit document dispose notamment ce qui suit :

« 1 OBJET DU CONTRAT

[...]

2 DOCUMENTS DU CONTRAT

[...]

2.1 Le contrat d'entreprise générale est constitué par le présent contrat ASEG, édition 2008, ainsi que les documents suivants, énumérés par ordre hiérarchique, qui font partie intégrante du présent contrat :

2.1.1 Conditions générales relatives au contrat d'Entreprise générale, [...], document B2, du 24.03.2010 (annexe n°1),

2.1.2 Les descriptifs et soumissions [...], [...], selon listing du 24.03.2010 (annexe n°2),

[...]

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,

[...]

2.2.3 Les dispositions du Code des obligations suisse.

3 DELAIS

[...]

4 PRIX DE L'OUVRAGE

4.1 **Le prix forfaitaire**, renchérissement compris, convenu entre les parties est de **CHF 14'820'000.- TTC, toutes taxes comprises** (quatorze millions huit cent vingt mille francs).

[...]

5. PRESTATIONS DE L'ENTREPRENEUR GENERAL

[...]

5.1 Les prestations indiquées ci-après **sont comprises** dans le prix de l'ouvrage pour la réalisation contractuelle de l'ouvrage :

[...]

5.1.4 la garantie et la prise en charge des risques par l'entrepreneur général

[...]

6 ORGANISATION DE PROJET

[...]

7 MANDATAIRES, SOUS-TRAITANTS ET FOURNISSEURS

7.1 Le choix des mandataires, sous-traitants et fournisseurs incombe à l'Entrepreneur général. Il conclut les contrats correspondants en son nom et pour son compte.

[...]

7.3 Le Maître d'ouvrage n'a pas de pouvoir d'instruction envers les mandataires, sous-traitants et fournisseurs de l'entrepreneur général. Toutes les instructions sont à adresser par écrit à l'entrepreneur général exclusivement.

[...]

8 PAIEMENTS

[...]

9 SURETES

9.1 Sûretés fournies par l'entrepreneur général :

[...]

A la réception de l'ouvrage et contre paiement du dernier acompte (contre restitution de la garantie pour bonne exécution), l'entrepreneur général fournit au maître de l'ouvrage une garantie pour la responsabilité qu'il encourt en raison des défauts qui pourraient être invoqués pendant le délai de garantie.

Cette garantie est égale à 5% du montant du décompte final hors TVA et consiste en un cautionnement solidaire d'une banque ou d'une compagnie d'assurance reconnue en Suisse. La durée de cette garantie est fixée à deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. [...]

10 DISPOSITIONS PARTICULIERES

[...]

11. DISPOSITIONS FINALES

11.1 Les éventuels litiges entre les parties qui ne pourraient être liquidés par voie de négociation seront soumis à la juridiction ordinaire.

11.2 Comme for est convenu Lausanne ».

b) Il ressort notamment ce qui suit des Conditions générales relatives au contrat d'Entreprise générale (annexe n° 1 ; ci-après : « Conditions générales ») :

« 1. DROIT APPLICABLE

1.1 Le contrat d'entreprise générale est soumis au droit suisse, notamment aux dispositions concernant le contrat d'entreprise (Art. 363 ss CO) et les normes SIA en particulier la norme 118.

[...]

3. MAITRE D'OUVRAGE

3.1 Le maître de l'ouvrage est le maître au sens de l'art. 363 ss CO.

[...]

5. ENTREPRISE GENERALE GENERAL (sic)

5.1 En relation avec le contrat d'entreprise générale, l'entreprise générale est entreprise générale au sens de l'art. 363 ss CO.

[...]

6. MANDATAIRES DE L'ENTREPRISE GENERALE

6.1 Sont considérés mandataires de l'entreprise générale tous les tiers agissant sous ses ordres et à ses frais dans le cadre du projet, à l'exception des sous-traitants et des fournisseurs. Il s'agit notamment des architectes, des ingénieurs et des spécialistes mandatés directement par l'entreprise générale.

6.2 L'entreprise générale est responsable de l'activité de ses mandataires envers le maître de l'ouvrage, même si ce dernier a approuvé expressément son choix.

[...]

7. SOUS-TRAITANTS ET FOURNISSEURS

7.1 L'entreprise Générale agit envers ses sous-traitants et ses fournisseurs comme maître dans le sens de l'art. (sic) 363 ss CO, respectivement comme acheteur dans le sens de l'art. (sic) 184 ss CO.

[...]

7.6 L'entreprise générale est responsable de l'activité de ses sous-traitants envers le maître de l'ouvrage, même si ce dernier a approuvé expressément son choix.

[...]

8. COORDINATION DU PROJET

8.1 L'entreprise générale est responsable de la coordination du projet depuis le moment de la conclusion du contrat jusqu'à l'achèvement de l'ouvrage.

8.2 La coordination du projet se réfère notamment aux points suivants :

[...]

b) le choix des matériaux et des couleurs ;

c) les études et les décisions concernant d'éventuelles modifications.

8.3 La coordination du projet a lieu lors des séances de coordination régulières entre le chef de projet de l'entreprise générale et le maître de l'ouvrage ou son chef de projet.

8.4 Les mandataires du maître de l'ouvrage et de l'entreprise générale participent aux séances de coordination tant que leur présence est nécessaire, de même que les sous-traitants et fournisseurs concernés par des points spécifiques.

[...]

9. DESCRIPTIF DE L'OUVRAGE

9.1 Le descriptif de l'ouvrage détermine, conjointement avec les plans contractuels, l'étendue et la qualité de l'exécution.

9.2 Les prestations accessoires non mentionnées expressément dans le descriptif sont considérées comme incluses si elles sont nécessaires ou usuelles pour l'accomplissement des prestations décrites.

9.3 Les désignations de produits ou marques mentionnées dans le descriptif n'obligent l'entreprise générale qu'en ce qui concerne le standard de qualité. Sauf convention contraire, l'entreprise générale est autorisé (sic) à utiliser des produits équivalents d'autres marques ou fabricants.

[...]

20. MODIFICATIONS NECESSAIRES

20.1 Sont considérées comme nécessaires, les modifications dues aux cas de force majeur (sic) ou autres circonstances non

imputables à l'entreprise générale. Notamment en raison de nouvelles prescriptions et instructions légales et administratives, de nouvelles ordonnances judiciaires et de police. Sauf convention contraire, le jour de la conclusion du contrat est considéré comme déterminant.

Les modifications occasionnées par un défaut du terrain sont considérées comme ~ (sic) nécessaires, dans la mesure où celui-ci ne ressort pas des documents contractuels.

Sont également considérées comme modifications nécessaires, les prestations en plus ou en moins consécutives au décalage des délais non imputables à l'entreprise générale.

20.2 L'entreprise générale est tenu (sic) de mettre en œuvre les modifications nécessaires et d'en informer immédiatement le maître de l'ouvrage.

[...]

21. MODIFICATIONS EXIGEES PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE

[...]

22. MODIFICATIONS PROPOSEES PAR L'ENTREPRISE GENERALE

22.1 Sauf convention contraire, l'entreprise générale est autorisé (sic) à entreprendre de son propre gré des petites modifications par rapport à l'exécution fixée dans les documents contractuels.

Ces modifications ne doivent pas porter préjudice au fonctionnement et à la qualité de l'ouvrage et ne pas occasionner de frais supplémentaires et autres inconvénients pour le maître de l'ouvrage.

22.2 Les propositions de modifications de l'entreprise générale qui servent à l'amélioration de la qualité, au raccourcissement du programme des travaux ou à la diminution des coûts de construction sont à soumettre en temps utile au maître de l'ouvrage en indiquant les éventuelles conséquences sur le coût et les délais.

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'entreprise générale.

L'acceptation de la proposition a pour conséquences une adaptation correspondante du prix contractuel de l'ouvrage et au besoin du programme des travaux.

[...]

23. DELAIS

[...]

27. CHOIX DES MATERIAUX ET DES COULEURS

27.1 L'entreprise générale soumet au maître de l'ouvrage en temps utile les échantillons nécessaires au choix définitif des matériaux et couleurs dans le cadre de l'exécution prévue dans les documents contractuels. [...]

27.3 L'entreprise générale est responsable des éventuels défauts de qualité des matériaux et couleurs qu'il (sic) a proposé (sic) au choix.

Si une proposition de choix du maître de l'ouvrage comporte des risques de qualité que l'entreprise générale n'est pas disposé (sic) à assumer, il (sic) doit en avertir le maître de l'ouvrage avant le choix définitif.

[...]

33. RECEPTION 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'entreprise générale 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'entreprise générale, le cas échéant avec la participation de leurs mandataires et d'autres spécialistes.

33.4 Si le maître de l'ouvrage refuse ou omet de participer à la vérification commune, l'ouvrage est malgré tout considéré comme reçu à la date annoncée pour la réception.

L'entreprise générale peut exiger la réception de l'ouvrage, même si le maître de l'ouvrage retarde intentionnellement les décisions et l'exécution des prestations contractuelles y relatives. Dans ce cas, la date de réception est celle à laquelle l'entreprise générale aurait pu achever les prestations contractuelles selon l'avancement réel des travaux et le programme de construction.

33.5 Si, lors de la vérification commune, des défauts importants apparaissent qui rendent non raisonnable l'utilisation de

l'ouvrage, les parties conviennent d'une nouvelle date pour la réception.

L'entreprise générale est tenue de remédier entre-temps, à ses frais, aux défauts importants constatés.

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

[...]

34. RESPONSABILITE POUR LES DEFAUTS

34.1 L'entreprise générale répond envers le maître de l'ouvrage d'une exécution conforme au contrat, notamment aussi de l'observation des valeurs fonctionnelles fixées dans le descriptif technique.

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

[...]

34.4 Ne sont pas considérés comme défaut, les imperfections de peu d'importance (p.ex. fissures capillaires dans la maçonnerie et le crépissage, des différences négligeables de matériaux et nuances dans les tons de couleurs, ainsi que des traces d'humidité et de salpêtre dans les sous-sols), tant qu'elles ne portent pas un préjudice substantiel à l'usage de l'ouvrage prévu contractuellement.

34.5 La responsabilité de l'entreprise générale 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.

34.6 Une éventuelle sûreté à constituer par l'entreprise générale en couverture de sa responsabilité pour les défauts doit faire l'objet d'un accord particulier dans le contrat.

35. DELAI 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. Les défauts dont l'élimination ultérieure

pourrait provoquer des dégâts supplémentaires ou plus importants sont à signaler immédiatement.

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'entreprise générale 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 et par 10 ans pour les travaux d'étanchéité selon les normes SIA.

36. TRAVAUX DE GARANTIE

36.1 L'entreprise générale 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'entreprise générale le plus rapidement possible.

Les autres défauts sont à éliminer par l'entreprise générale 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) [...] ».

Les descriptifs et soumissions [...] du 24 mars 2010 (annexe n° 2 ; ci-après : « descriptif ») disposent ce qui suit sous le ch. 226 intitulé « Façades, isolations périphériques », à titre de variante à une finition « mur en brique (sic) apparentes type KELLER » :

« VARIANTE

Isolation Swisspor EPS15 - ép. 200+750mm croisé - 0.038 W/mK

Fixation mécanique et ajustage selon données fabricant.

Crépi de fond avec treillis d'armature + crépi de finition minéral type STO MP sur Stolit K 1.5mm tiré à saturation, teinté dans la masse avec

finition à l'éponge pour effet de masse irrégulier. Consommation 4,5 Kg/m².

Avec variations de teintes et de granulométrie selon plans de façade (plusieurs teintes par faces).

Avec double armature de renfort sur H200cm sur zone à forte sollicitation (rez, terrasse, escalier).

Façon de goutte pendante avec profil PVC intégré dans le crépi de fond.

Renfort d'isolation pour fixation des éléments extérieurs (stores, luminaires, barrières, mains-courantes, ...) »

4. A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, I. _____ SA a mandaté A. _____ Sàrl pour le suivi architectural du projet en question, lequel a été assuré par les architectes [...] et [...].

R. _____ a, pour sa part, mandaté la société [...] et a, dans ce cadre, été assistée par l'architecte [...], notamment pour la partie technique et financière du projet.

5. a) Par acte signé le 23 mai 2011, intitulé « contrat de sous-traitance », U. _____ SA a mandaté C. _____ SA notamment pour la réalisation des travaux de crépissage de façades isolants du bâtiment (ci-après : « *le Contrat de sous-traitance* »). Ledit document dispose en substance ce qui suit :

« Art. 1 Objet du contrat

L'entrepreneur général confie au sous-traitant qui accepte, pour l'ouvrage désigné ci-dessus, les travaux:

CFC n°(n): 226.2 Crépissages de façade isolants

Conformément aux dispositions du présent contrat, aux règles de la profession ainsi qu'aux prescriptions légales et réglementaires applicables au lieu de l'ouvrage le jour de la signature du présent contrat.

Art. 2 Documents et dispositions applicables

Les dispositions et documents suivants font partie intégrante du présent contrat. En cas de contradiction, l'ordre de priorité déterminant est celui dans lequel ils sont énumérés.

Art. 2.1 Le présent contrat

- Art. 2.3 Procès-verbal de négociation de l'offre du 09.05.2011 (Annexe: 1)
- Art. 2.4 Les dispositions spécifiques à l'ouvrage du
30.09.2010 (Annexe: 2)
- Art. 2.5 Les conditions générales applicables au
sous-traitant de l'entrepreneur général, édition
du 01.01.07 (CCG) (Annexe: 3)
- Art. 2.6 La liste des prestations du 27.01.2011 et/ou
la description des travaux du (Annexe: 4)
- Art. 2.7 Les plans
- Art, 2.7.1 Les plans selon la liste du
- Art. 2.11 La norme 514, 118 (édition 1977/1991)
- Art. 2.11.1 Les dispositions des conditions générales Bâtiment
(CGB) de la SIA ("Swissconditions") et d'autres
associations professionnelles contredisant la norme SIA
118 ne sont pas valables.

[...]

Art. 9 Responsabilité pour les défauts / Garantie

Art. 9.1 Garantie de la qualité

Le sous-traitant garantit l'absence de défauts et, en particulier, une qualité élevée et l'aptitude à l'usage pour ses prestations et fournitures.

Art. 9.2 Début de la période de garantie

Le début de la période de garantie et du délai de prescription est fixé de manière uniforme pour tous les travaux quelle que soit leur nature - en fonction de la remise de l'ensemble des travaux par l'entrepreneur général au Maître de l'ouvrage - au: Juillet 2012
Pour les travaux n'ayant pas encore été contrôlés à cette date, le délai court à compter de la date ultérieure de réception.

Art. 9.3 Garantie en couverture des défauts / garantie de l'ouvrage
Le sous-traitant s'engage à remettre, au plus tard au moment du début de la période de garantie, une garantie en couverture des défauts sous la forme d'une garantie à première réquisition et irrévocable établi (sic) par une banque ou une compagnie d'assurance de premier ordre établie en Suisse, valable 5 ans à compter du début de la période de garantie.

Cet engagement de garantie doit couvrir toutes les exigences de l'entrepreneur général vis-à-vis du sous-traitant, résultant de sa responsabilité pour les défauts apparents ou cachés, selon le présent contrat de sous-traitance et selon la norme SIA 118.

Le montant de cette garantie est calculé en fonction de la rémunération totale à payer par l'entrepreneur général au sous-traitant. Il s'élève à 10 % de cette rémunération. »

b) Il ressort du descriptif des travaux annexé audit contrat (ci-après : « le Descriptif de sous-traitance ») que ce dernier porte notamment sur l'« *isolation verticale avec crépis* » de l'ouvrage, dont le détail est libellé comme suit :

« 301.00 Isolation de façade : Fourniture et pose de panneaux, type Swisspor Plus Lambda - Coefficients lambda 0.030 W/m.K ; "U" 0.15 W/m².K. Panneaux collés par bandes ou en plein surface au moyen de mortier sur support sains et solide. Panneaux montés en quinconce à joints serrés. Les joints ouverts seront soigneusement remplis avec du polystyrène. Après durcissement de la surface des panneaux, aplanissement par ponçage et élimination de la poussière par brossage. Surface enduite en POLYTON, mortier combi universel ou similaire et incorporation d'un tissu alcali - résistant, dans la couche fraîche. Après séchage, ponçage des inégalités et enduisage complet de la surface avec le POLYTON mortier combi universel/light ou similaire. Epaisseur totale située entre minimum 2mm, maximum 3mm. Couche de fond adéquate et crépi de finition selon choix. [...]

- Crépi de finition CHROMISIL teinté dans la masse y compris majoration pour renforcement contre les mousses et algues cryptogames.

- Surfaces planes

- Granulométrie 1.5 mm. Variable selon façades, selon plan de l'architecte

- Teintes de façades au choix, selon le plan de l'architecte

- Epaisseur panneaux 200 mm [...] ».

Aux termes dudit document, C. _____ SA devait également se charger de renforcements complémentaires des surfaces (« majoration

pour tissu d'armature supplémentaire sur l'isolation pour les endroits exposés aux chocs » de 2 mètres de haut et de 2 mètres et 20 centimètres de haut au droit des loggias-armoires), pour le prix de 22 fr. le m² soit 3'740 fr., respectivement 24 fr. le m² soit 5'520 fr., plus TVA.

c) Les « conditions générales applicables au sous-traitant de l'entrepreneur général (CGC), édition du 1^{er} janvier 2007 » (annexe n° 3 au Contrat de sous-traitance ; ci-après : « les Conditions générales de sous-traitance ») se lisent notamment comme suit :

« Art. 4 - Qualité

Le sous-traitant s'engage à se soumettre aux exigences et aux contrôles de qualité de l'Entrepreneur général afin que les prestations de celui-ci répondent :

- au plan qualité /MQP établi par l'Entrepreneur général et connu par le Sous-traitant ;
- aux normes et aux spécifications applicables ;
- aux exigences resp. aux objectifs d'exploitation définis dans le contrat d'entreprise.

Art. 31 - Réception de l'ouvrage et responsabilité vis-à-vis des défauts

¹ Le Sous-traitant ne peut prétendre à des réceptions partielles s'il n'en a pas été convenu ainsi, au cas par cas, avec l'Entrepreneur général. Les réceptions partielles qui ont été réalisées avant la réception définitive, sont sans effet sur la date à laquelle commencent à courir le délai de dénonciation des défauts, ainsi que les délais de garantie et de prescriptions, et ne déchargent pas le Sous-traitant de sa responsabilité vis-à-vis des dommages.

² Les vérifications communes de certaines parties de l'ouvrage, d'équipements, etc. doivent être réalisées avant la réception lorsqu'une vérification commune dans le cadre de la réception serait impossible ou beaucoup plus difficile. Les résultats de ces vérifications intermédiaires sont consignés dans un rapport. Les vérifications intermédiaires réalisées avant la réception définitive n'ont aucune incidence sur la date à partir de laquelle commencent à courir le délai de dénonciation des défauts, ainsi que les délais de garantie et de prescription.

Art. 32 - Responsabilité du Sous-traitant

¹ Le Sous-traitant assume la responsabilité entière de ses plans, dessins, schémas, tracés et études, de la qualité des fournitures et matériaux choisis ainsi que du fonctionnement irréprochable, durable, aisé d'entretien et économique des installations livrées, ceci nonobstant un examen préalable du projet par l'Entrepreneur général.

² Le Sous-traitant renonce à tout recours contre l'Entrepreneur général et s'engage à le garantir contre toute action ou réclamation qui pourrait être dirigée contre lui à quelque titre que ce soit du chef des obligations susmentionnées et à l'indemniser intégralement au cas où il viendrait à être tenu à paiement. Le Sous-traitant l'autorise à cet égard à procéder par compensation avec le prix de sous-traitance.

Art. 33 - Garantie et délais de prescription

¹ Les périodes de garantie de deux ans pour les défauts apparents et ensuite de trois ans pour les défauts cachés ainsi que les délais de prescription sont conformes aux articles 172 et suivants de la norme SIA 118.

² Le début de la période de garantie est fixé dans le contrat.

³ L'article 179 alinéas 2 et 3 de la norme SIA 118 sera modifié en ce sens que l'Entrepreneur général pourra à tout moment, même après la période de garantie de deux ans, introduire une réclamation et sera libéré de l'obligation de réclamation immédiate pour autant que ses droits de réclamations pour le défaut en question ne soient pas encore prescrits. Ce droit de réclamation à tout moment s'applique également aux défauts qui doivent être éliminés immédiatement afin de prévenir d'autres dommages consécutifs. L'Entrepreneur général sera en revanche tenu d'assumer lui-même les dommages consécutifs s'il n'a pas signalé immédiatement pareils défauts au moment de leur découverte que ces dommages auraient pu être évités si le Sous-traitant en avait été avisé immédiatement.

⁴ Si un défaut est réparé, de nouvelles périodes de garantie et de prescriptions de cinq ans chacune s'appliquent aux parties remises en état à partir de la réception des travaux de réparation. Pendant ces cinq années, les défauts constatés dans la partie remise en état

peuvent à tout moment faire l'objet d'une réclamation sous réserve de l'obligation de diminution de dommage de l'Entrepreneur général conformément à l'alinéa 3 ci-avant. Si, en revanche, un défaut mineur est réparé, il n'y a pas de nouvelle période pendant laquelle des réclamations peuvent être introduites.

[...] »

6. a) Lors d'une séance de chantier le 18 juin 2012, à laquelle R._____ n'a pas participé ni n'a été représentée, l'instruction suivante a été donnée à C._____ SA:

« Couleur façade idem fond actuel validée, dernier échantillon pour lundi, fond peut être commencé. Echantillon selon explication M. [...] sur place, soit un passage pour ép. 1.5 puis grands mouvements avec grande taloche ».

Le procès-verbal de chantier établi lors de cette séance, à laquelle ont notamment participé I._____ SA, C._____ SA ainsi que [...] et [...], n'a pas été communiqué à I._____ SA, qui ne demandait de manière générale pas copie de ces documents.

b) Lors de son audition, [...] - chef de projet auprès de I._____ SA, chargé du chantier litigieux - a affirmé avoir informé oralement [...] - administrateur président de R._____ - de ce que la technique « *finition à l'éponge* » initialement prévue par le Descriptif ne serait finalement pas utilisée pour les travaux de façades.

7. a) Avant que C._____ SA commence les travaux de crépissage de façades isolants, plusieurs échantillons de 50 cm² environ de différentes teintes ont été réalisés sur les façades de l'immeuble en construction et ont été soumis au représentant de R._____, afin qu'il effectue un choix.

b) Lors de son audition, le témoin [...] a expliqué que c'était essentiellement la teinte des façades qui était discutée au moyen des échantillons effectués - leur taille ne permettant pas de se rendre compte

de l'ensemble, bien que des essais de rendu aient été demandés. Le témoin [...], pour sa part, a précisé qu'après plusieurs essais, ils ne parvenaient pas à obtenir la teinte et l'effet souhaité, le dernier échantillon s'approchant toutefois de ce qui était demandé. D'après le précité, on ne vérifie pas uniquement la teinte mais également l'effet sur un échantillon, lequel n'est cependant pas forcément représentatif de l'ensemble. Selon les témoins [...] et [...], l'échantillon réalisé permettait de constater tant la couleur et la matière utilisée que la technique et dès lors le caractère exceptionnel de la finition, un échantillon restant toutefois un échantillon. [...] a pour sa part précisé ce qui suit : « sauf erreur, [R. _____ avait] confirmé le choix [ndr : de couleur]. Il y a peut-être eu une petite modification de ton ».

8. Les échafaudages nécessaires au chantier ont été installés et démontés par la société [...].

9. a) Le 27 juillet 2012, une séance s'est tenue sur place en présence de R. _____ et de I. _____ SA. Le document signé par ces dernières à cette occasion, lequel s'intitule « *réception de l'ouvrage (remise de l'objet au Maître d'ouvrage)* », laisse apparaître que la réception de l'ouvrage a eu lieu sur la base des dossiers suivants qui en font partie intégrante : réceptions officielles et avec ce résultat : défauts mineurs (SIA 118, art. 160), que l'ouvrage est considéré comme reçu et que l'Entreprise Générale remet l'objet au Maître de l'ouvrage, avec les droits et obligations (incl. Mise à profit et dangers).

b) Au sujet de l'objet de cette séance, le témoin [...] a déclaré qu'à son sens, seuls le [...] et le [...] avaient alors été réceptionnés, à l'exclusion des façades ; la réception des appartements serait pour sa part intervenue les 29 août et 21 septembre 2012, une séance s'agissant de l'état des façades ayant été tenue le 27 novembre 2012. Pour le témoin [...], il est possible et même probable que la réception du 27 juillet 2012 n'ait pas concerné les façades, le précité ayant le souvenir de plusieurs réceptions. Il a par ailleurs précisé que les aménagements extérieurs au sens du procès-verbal susmentionné ne comprenaient, en général, pas les

façades. Les témoins [...] et [...], en revanche, n'ont pas été en mesure de se prononcer sur l'objet exact de la séance du 27 juillet 2012.

c) Quant à la question de savoir si les échafaudages avaient été enlevés à cette date, les témoins [...] et [...] y ont répondu par l'affirmative. Le témoin [...], qui n'était pas présent lors de la séance du 27 juillet 2012, a pour sa part précisé que les échafaudages n'étaient en tous les cas plus en place lors de la réception des appartements de l'ouvrage litigieux, soit le 29 août 2012. Quant à [...], responsable du département échafaudages chez [...], il a situé l'enlèvement des échafaudages vers juillet-août, juste avant les vacances.

10. a) Le 1^{er} novembre 2012, une nouvelle séance s'est tenue sur place en présence de [...], [...] et [...] - représentants de I. _____ SA -, de [...] pour le bureau A. _____ Sàrl et de [...], représentant de C. _____ SA. A la suite à cette rencontre, soit le 7 novembre 2012, [...] a rédigé un document intitulé « *procès-verbal de réception de la façade* », lequel n'a pas été distribué à R. _____ et se lit notamment comme suit :

« [...]

OBJET

L'objet de la séance est de procéder à la réception de la façade isolée et crépie.

RECEPTION

Après examen de la façade les constatations sont les suivantes :

1. La couleur est conforme au choix de l'architecte, approuvé par le MO.
2. La texture (grain) est également conforme au choix de l'architecte, approuvé par le MO.
3. La mise en oeuvre avec « effet de masse irrégulier » est conforme au choix de l'architecte, approuvé par le MO.

Néanmoins, les participants regrettent que :

- cet aspect irrégulier soit quelque peu atténué par un effet de lignes horizontales correspondant aux niveaux des échafaudages.

- Les échantillons faits sur la façade restant visibles en surépaisseur ; l'entreprise va tenter d'en diminuer l'impact visuel.
4. Une entreprise sera mandatée pour effectuer des contrôles techniques afin de confirmer notamment l'épaisseur du crépissage.

CONCLUSION

La façade est considérée comme reçue, sous réserve de la conformité des résultats des tests à venir.

[...] »

Il est en effet apparu, à la suite de l'achèvement des travaux de crépissage de façades isolants et après que les échafaudages eurent été enlevés, que la peinture avait été appliquée par les différents peintres « *par étage* », créant ainsi des « *lignes* » horizontales sur toutes les façades, sans lien entre elles. De plus, les échantillons réalisés sur les façades sont restés visibles en surépaisseur après la fin de l'application de la peinture, de même que les points d'ancrage des échafaudages.

b) Interrogés à ce sujet, tant le témoin [...] que le témoin [...] ont affirmé ne pas être satisfaits du rendu des façades du bâtiment, le témoin [...] qualifiant pour sa part ces façades d'irrégulières et « *vraiment pas belle[s]* ». Les premiers cités ont encore confirmé, de même que [...], Syndic d' [...], que les échantillons étaient restés visibles, le témoin [...] ajoutant qu'il trouvait cela bizarre, que cela ne lui était jamais arrivé auparavant et que les points d'ancrage des échafaudages représentaient toujours un point délicat. Il a par ailleurs expliqué que l'effet convenu dans le Contrat n'avait été réalisé que partiellement, la liaison entre les niveaux n'ayant pas été réalisée.

c) [...], chef de département de I. _____ SA, a confirmé lors de son audition que la séance du 1^{er} novembre 2012 avait pour objet la réception de la façade de l'immeuble litigieux.

11. Par correspondance du 20 novembre 2012 adressée à C. _____ SA, [...] a attesté avoir effectué deux sondages le 6 novembre

2012 sur les façades litigieuses, lesquels ont révélé que les épaisseurs mesurées de l'enrobage respectaient ses propres exigences, soit 3 mm, et celles de la Norme SIA 243, soit 2 mm.

12. Par requête de preuve à futur déposée le 21 décembre 2012 devant le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, R._____ a sollicité la mise en œuvre d'une expertise.

Par courrier recommandé du même jour, elle a formellement avisé U._____ SA « des défauts concernant l'isolation périphérique, le traitement des surfaces extérieures, ainsi que la peinture desdites façades ».

13. Par envoi recommandé du 28 février 2013, I._____ SA a notifié à C._____ SA « les défauts ci-dessous » de manière formelle, lesquels auraient au préalable été annoncés oralement à cette dernière :

« Situations dénoncées :

- Les travaux relatifs aux façades n'ont pas été exécutés correctement.
- Problèmes au niveau du crépi et de la peinture.
- Problèmes au niveau de l'esthétique du résultat.
- Isolation périphérique ».

Dans son courrier susmentionné, I._____ SA a également informé l'intéressée des démarches entreprises par R._____ quant à la réalisation d'une expertise et s'est dégagée « de toute responsabilité pour tous défauts et autres conséquences préjudiciables qui pourraient résulter de la non-observation du présent avis ».

14. En date des 21, respectivement 24 mars 2013, R._____ et I._____ SA ont signé un document intitulé « Résidence [...], décompte final » faisant état d'un solde à payer de 739'101 fr., lequel a été acquitté par R._____ à une date indéterminée.

15. B._____ - expert désigné par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois ensuite de l'admission, le 7 mars 2013, de la requête de preuve à futur déposée par R._____ - a rendu son rapport le 18 juillet 2013. Il en ressort en substance ce qui suit :

« **5. Libellés de soumission**

[...]

Remarque : une telle solution (ndr : soit le descriptif des façades par A._____ Sàrl dans son listing du 24.03.2010) serait sans autre envisageable pour une isolation à l'intérieur dans le but de créer un rendu rustique ancien. Elle serait difficilement envisageable à l'extérieur, surtout sur d'aussi grandes surfaces où il faut à tout prix éviter des irrégularités d'épaisseur du revêtement.

[...]

6. Suivi du chantier, direction des travaux

L'essentiel historique du déroulement des travaux figure dans le procès-verbal No 66/2012 de la séance de chantier No 66 en date du 18 juin 2012/14h00.

[...]

Remarques : à ce stade de la construction il est permis de constater que :

- La couleur est choisie.
- Le grain est défini. Pour une telle architecture, sans balcons, ni avant-toits, chaque défauts (sic) de planéité est susceptible de créer une ombre portée sous éclairage rasant. Un grain de 1.5 mm ne permet pratiquement aucun rattrapage de différences, même submillimétrique. Pour un travail de très haute qualité un double entoilage avec lés décalés et pose à joints vifs aurait dû être imposé.
- Le rendu est expliqué. "Un passage pour ép. 1.5 puis grands mouvements avec grande taloche" signifie qu'une "signature" de l'exécutant doit rester visible et qu'il est renoncé au traditionnel fini par talochage à la truelle destiné à uniformiser l'apparence en gommant les reprises imposées par les platelages et poteaux d'échafaudages.

Alors que la couleur et le grain étaient choisis, "dernier échantillon pour lundi" devrait signifier que le rendu se devait d'être encore une ultime fois vérifié. Or, pour un tel mode d'application, il va de soi que l'aspect de l'ensemble ne pourra se juger que sur la base d'un échantillon portant sur au moins deux niveaux avec un platelage intermédiaire où se rejoindront en se croisant les "grands mouvements" des taloches, l'un accroupi, l'autre en extension. Aucune précision n'étant donnée sur cet éminent "détail", rien ne permet d'exclure que ce mode d'expression n'était pas délibérément recherché !? Une chose paraît certaine, ce mode d'application n'a pas dû particulièrement plaire aux taloches.

7. Conformité des travaux

[...]

Rien ne permet donc d'émettre un doute quant à la qualité des matériaux choisis et leur mise en œuvre. Cet ouvrage devra donc recevoir la garantie usuelle du porteur du système.

8. Réception de l'ouvrage

Un procès-verbal de réception de la façade a été établi en date du 1^{er} novembre 2012, sans la présence du Maître d'ouvrage.

[...]

Remarques : [...] Cette "signature" (ndr : le marquage des lignes horizontales) est indélébile et ne pourrait disparaître que par recouvrement à l'aide d'une nouvelle couche de crépi. L'application d'une couche de peinture ne ferait qu'aggraver le cas.

L'application d'échantillons in situ, même de fines granulométries, ne peut que déboucher sur l'apparition de silhouettes s'ils ne sont pas éliminés ou relissés en mourant, avant la mise en œuvre de la couche suivante. Une retouche, même "artistique" risque également d'aggraver le cas.

La remise de l'objet au Maître d'ouvrage a eu lieu selon un protocole signé par les parties contractantes en date du 27.07.12, sous réserve de défauts mineurs (selon SIA 118, art. 160). Cette réserve ne porte toutefois pas sur l'isolation périphérique.

9. Réponses aux questionnaires

Au questionnaire de la partie requérante, il est possible d'apporter les réponses suivantes :

Question 1)

Les travaux réalisés sur les façades de l'immeuble précité ont-ils été exécutés dans les règles de l'art ?

Réponse : Oui. La pérennité de l'ouvrage n'est pas à remettre en doute.

Des défauts éventuels affectant ces travaux ont-ils été constatés ?

Réponse : Non. Le niveau de qualité rencontré sur cet ouvrage correspond au standard habituel d'exécution sur ce type de construction. Une petite réserve toutefois en ce qui concerne le soin apporté au rhabillage des ancrages d'échafaudages.

Question 2)

[...]

Une double armature des zones de socle jusqu'à 2 mètres a-t-elle été réalisée ?

Réponse : Cette vérification n'a pas été effectuée par le soussigné. De l'aveu même de la direction d'entreprise, il y a eu oubli de l'exécution. Cette prestation figure sous la position 333.01 du libellé de soumission. Il y a lieu de vérifier si elle a été facturée. Sous certaines conditions, cet entoilage est envisageable.

Le résultat, d'un point de vue esthétique est-il satisfaisant ?

Réponse : Oui s'il s'agit d'un choix délibéré de l'architecte et approuvé par le MO. Le sujet est éminemment émotionnel et ressenti passionnellement. Exceptionnel est à considérer le niveau d'incompréhension sur le manque de coordination entre les différents partenaires.

Question 3)

Quels travaux devraient être entrepris et quel serait le coût de la réfection pour le cas où les travaux effectués ne l'auraient pas été dans les règles de l'art ?

Réponse : seul un nouvel entoilage avec pose des lés à joints vif (sic) permettra d'obtenir une nouvelle surface, prête à recevoir une nouvelle finition sur laquelle les parties devront impérativement se mettre d'accord préalablement.

En ce qui concerne le coût exact de l'opération, seul l'établissement d'un libellé détaillé de soumission permettra d'en chiffrer le montant. L'ordre de grandeur devrait toutefois avoisiner les Fr. 120.-/m² (échafaudages compris).

Au questionnaire de la partie intimée, il est possible d'apporter les réponses suivantes :

Question 1)

L'exécution de la façade et du crépi est-elle conforme au contrat d'entreprise générale conclu entre les parties ?

Réponse : Oui. Sur l'aspect technique aucun reproche ne peut être établi.

Question 2)

A quel moment les défauts, s'il y en a, étaient-ils présents ?

En ce qui concerne les applications in situ d'échantillons de crépi de finition, l'entrepreneur devait savoir qu'il fallait les éliminer ou relisser la surface avant l'application du crépi de finition.

En ce qui concerne l'obturation des ancrages d'échafaudages, les règles diffèrent d'une région à l'autre. Si c'est l'échafaudiste (sic) qui en a la charge, le résultat est souvent aléatoire.

Question 3)

Est-ce que les matériaux utilisés étaient adéquats ?

Réponse : Oui. Ces types de matériaux s'utilisent actuellement à raison de plusieurs millions de m²/année et pour certains depuis plus de 40 ans.

Question 4)

Quelles normes l'expert a-t-il appliquées pour son expertise ?

Réponse : SIA 243, SIA 118/243 (2008), 118 et SIA V242/1 1994 (recommandation)

10. Conclusions de l'expert

Compte tenu de la qualité de tous les partenaires impliqués, il est très difficile d'imaginer comment une telle affaire a pu déboucher sur un tel constat d'incompréhension. La déception du maître d'ouvrage est facile à saisir et comprendre ; mais comment expliquer qu'il ait fallu attendre le démontage des échafaudages pour constater que l'apparence de l'objet nécessite un recours à la Justice ?;... alors qu'aujourd'hui tellement de goûts esthétiques peuvent être si facilement satisfaits ! [...] ».

16. Par courrier du 27 août 2013, R._____ a sollicité la mise en œuvre d'un complément d'expertise, qui a été ordonné le 14 novembre 2013 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

Il ressort en substance du rapport complémentaire rendu le 24 janvier 2014 par l'expert B._____ que le crépi de finition est bien d'un type silicone de grain 1.5 mm, de teinte uniforme sur toutes les faces (I), et qu'entre la date du choix initial et celle de l'exécution des travaux de crépissage en juin 2012, environ 20 mois se sont écoulés durant lesquels la vision de la direction des travaux s'est sensiblement modifiée, puisque pour l'apparence il n'était plus question de fini à l'éponge mais de « grands mouvements avec grande taloche », le concept à plusieurs teintes qui ressort du plan de l'architecte ayant également disparu (II). Malgré ce qui précède, l'expert précise ne pas avoir relevé de « volonté quelconque de cacher ou de ne pas vouloir partager la prise de décision de la part de la Direction des travaux », ni de soupçonner « un quelconque manque d'intérêt ou de curiosité de la part du Maître d'ouvrage sur le déroulement et la bienfaisance de travaux ». Dans son rapport complémentaire, l'expert expose encore (III) que l'esthétique des travaux effectués par C._____ SA sur les façades de l'ouvrage ne saurait être considérée comme conforme au Contrat. Il explique par ailleurs que le

libellé tel qu'il a été soumis au maître d'ouvrage était réalisable à la condition d'une définition très précise des règles d'exécution et que la présentation, par le fournisseur des matériaux, d'échantillons représentatifs à faire approuver par le maître d'ouvrage (IV) confirme que l'exécution des travaux en question n'a pas été défectueuse, était conforme aux règles de l'art et satisfait entièrement aux exigences de la norme SIA 243 (V). Enfin, il estime l'incidence financière de l'omission d'effectuer la double armature des zones de socle jusqu'à deux mètres à un coût brut de 22 fr./m² (VI).

S'agissant de ce dernier point, il précise que « la double armature des zones de socle jusqu'à deux mètres au-dessus du terrain est une mesure de protection supplémentaire destinée à offrir une résistance aux chocs plus élevée, dans les zones de circulation ou à autres fortes sollicitations. L'incidence pratique est donc de voir ces surfaces subir des dégradations ou des dégâts plus importants et plus rapidement ».

A titre de conclusion de son rapport d'expertise complémentaire, B._____ relève ce qui suit :

« Par rapport à la visite du 24 mai 2013, cette nouvelle rencontre avec les mêmes personnes confirme et renforce les mêmes impressions, à savoir :

- Un vaste déficit de communication s'est instauré entre le Maître d'ouvrage et la Direction des travaux.
- Il ne fait aucun doute que le premier descriptif du rendu multicolore, travaillé à l'éponge, différent d'une face à l'autre a dû marquer l'esprit du futur propriétaire.
- Et toujours aussi incompréhensible : pourquoi a-t-il fallu attendre la disparition des échafaudages pour parvenir à un tel constat d'insatisfaction ? ».

17. Par correspondance du 4 février 2014, R._____ a signalé à I._____ SA, « en marge » de la problématique des façades devant être

repeintes, que la double armature des zones de socle jusqu'à deux mètres n'aurait pas été effectuée, de sorte qu'il s'agirait là aussi d'un défaut.

Elle a encore relevé que « l'expert a chiffré l'incidence financière des travaux qui auraient dû être réalisés à fr. 22.- brut par m² » et a requis de I. _____ SA qu'elle lui indique ce que représente, pour le chantier considéré, ce coût « qui devra [lui] être remboursé, étant donné qu'il paraît difficile de refaire le bâtiment sur ce point ».

18. Par courrier recommandé du 19 février 2014, I. _____ SA a informé C. _____ SA du résultat de l'expertise effectuée par B. _____ en les termes suivants :

« Cette expertise a confirmé que plusieurs problèmes relatifs à l'exécution de la façade existent (notamment esthétiques) et dévoilé que la double armature des zones de socle prévue contractuellement n'a pas été installée. L'incidence financière des travaux qui auraient dus (sic) être réalisés est de CHF 22.- brut par m² conformément à votre prix indiqué en soumission, ce qui représente un montant de CHF 3'740.- HT pour les façades en question. En date du 14 février 2014, vous avez confirmé au soussigné de droite ne pas avoir posé de double armature sur les façades en cause. Le manque de double armature constitue un défaut de l'ouvrage ».

Elle l'a par ailleurs informée de ce que la somme de 3'740 fr., hors taxes, serait retenue du montant devant encore lui être versé - ce que C. _____ SA a admis puisque la double armature sur les façades n'avait effectivement pas été posée par ses soins - et a réservé l'entier de ses droits pour les éventuels autres frais de réfection des façades et/ou frais de peinture qui seraient dus à une mauvaise exécution des travaux de l'appelée en cause.

19. Par envoi recommandé du 27 février 2014, le conseil de R. _____ a imparté un délai au 15 mars 2014 à I. _____ SA afin de

« remédier [aux autres] défauts [de l'ouvrage], à savoir refaire la peinture des façades pour que le rendu corresponde au descriptif faisant partie intégrante du contrat d'entreprise et que les points d'ancrage des échafaudages ainsi que les échantillons ne soient plus visibles », à défaut de quoi elle confierait lesdits travaux à une autre entreprise aux frais de I. _____ SA, selon le devis du 18 février 2014 annexé, à hauteur de 195'000 fr. toutes taxes comprises.

Ce dernier document fait notamment état de travaux consistant en la « fourniture et pose d'une masse d'égalisation sur toute la façade pour enlever tous les défauts existants + couche d'accrochage + fourniture et pose d'un rustique de 2mm rubé plein traditionnel env. 3'000 m² teinte idem existant ».

20. Par décision du 4 mars 2014, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a arrêté à 3'900 fr. les frais judiciaires découlant de la procédure de preuve à futur initiée par R. _____ et les a mis à la charge de cette dernière.

Un relevé d'activité non daté produit par R. _____ fait état d'honoraires facturés à hauteur de 6'016 fr. 30 pour la période s'étendant du 14 décembre 2012 au 31 mars 2014, dont ressortent notamment les postes « requête de constat d'ouvrage » le 19 décembre 2012, « séance de mise en œuvre expertise » le 23 mai 2013 et « séance sur place avec expert » le 16 décembre 2013.

21. I. _____ SA, par envois des 10 mars et 16 avril 2014, a contesté que le résultat des façades ne correspondrait pas à ce qui avait été convenu entre les parties et approuvé par le maître d'ouvrage, précisant pour le surplus que les travaux intervenus avaient été exécutés dans les règles de l'art. Elle a par ailleurs indiqué que l'incidence financière des travaux de double armature des zones de socle de 22 fr. brut le m² s'élevait pour l'entier des façades à 4'092 fr. 20 toutes taxes comprises et a proposé de verser ce montant à R. _____ pour « solde de tous comptes et de toutes prétentions, y compris dommages-intérêts »,

précisant que si cette dernière devait effectuer des travaux à sa propre initiative, ils le seraient à son entière et exclusive charge.

22. Par courrier du 27 mars 2014, R. _____ a fait savoir à I. _____ SA que son dommage « en raison du fait que la double armature des zones de socle jusqu'à 2 mètres n'a pas été réalisée ne correspond pas au montant devisé pour ces travaux mais au montant aujourd'hui nécessaire pour faire exécuter ces travaux qui étaient prévus contractuellement ». Elle a ainsi transmis à I. _____ SA un devis daté du 25 mars 2014 concernant l' « oubli de 2^{ème} couche de treillis sur la façade sur environ 2m d'hauteur (sic) tout autour du bâtiment » - lequel s'élève à 48'000 fr. et mentionne qu'il est « impossible de faire ces travaux sans faire un décochement d'environ 1cm sur toute la façade » - et a sollicité qu'il soit remédié audit défaut ou d'être indemnisée pour la moins-value de l'ouvrage à hauteur du devis produit, tout en tenant compte de l'incidence de l'absence de double armature telle que décrite par l'expert.

23. Par correspondances des 15 avril et 2 juin 2014, R. _____ a requis I. _____ SA de lui remettre copie du cautionnement constitué en sa faveur en application de l'art. 9.1 du Contrat.

24. C. _____ SA a, sur demande de I. _____ SA, établi un devis le 16 mai 2014, dont le montant s'élève à 121'000 fr. hors taxes, soit à 130'680 fr. toutes taxes comprises.

Il ressort de ce document que les travaux devisés consistent notamment en l' « application d'une couche de fond et d'un crépi grain 2,0mm, ribé, plein, teinte idem existant sur les façades, sauf embrasures yc protections ».

25. Par requête de conciliation déposée le 11 avril 2014, R. _____ a ouvert action contre I. _____ SA auprès de la Chambre patrimoniale

cantonale. La conciliation ayant échoué, le juge délégué a délivré à R._____, le 26 mai 2014, une autorisation de procéder.

Le 25 juin 2014, R._____ a déposé une demande dirigée contre I._____ SA, en prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

Principalement :

- I. La défenderesse, I._____ SA, doit refaire la peinture des façades du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...] pour que le rendu corresponde au descriptif faisant partie intégrante du contrat d'entreprise et que les points d'ancrages des échafaudages ne soient plus visibles, ainsi que les échantillons réalisés in situ, ceci dans un délai de 20 jours dès le jugement, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art 292 CP.
- II. La défenderesse, I._____ SA, doit réaliser une double armature des zones de socle jusqu'à 2 mètres sur les façades du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], ceci dans un délai de 20 jours dès le jugement, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP.
- III. La défenderesse, I._____ SA, doit fournir à la demanderesse, R._____, un cautionnement solidaire d'une banque ou d'une compagnie d'assurance reconnue en Suisse égale à 5 % du montant du décompte final hors TVA concernant l'immeuble réalisé sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], au minimum de Fr. 741'000.-.
- IV. La défenderesse, I._____ SA, est la débitrice de la demanderesse, R._____ de la somme de Fr. 9'916.30, valeur échue.
- V. La défenderesse, I._____ SA, est la débitrice de la demanderesse, R._____ de la somme de Fr. 1'200.-, valeur échue.
- VI. La défenderesse, I._____ SA, est condamnée à une amende d'ordre de Fr. 1'000.- pour chaque jour d'inexécution des obligations prévues aux chiffres I à III d-dessus.

Subsidiairement :

- I. La demanderesse, R._____, est autorisée à faire refaire la peinture des façades du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...] pour que le rendu corresponde au descriptif faisant partie intégrante du contrat d'entreprise et que les points d'ancrages des échafaudages ne soient plus visibles et à faire réaliser une double armature des zones de socle jusqu'à 2 mètres sur les façades du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], ceci par un tiers, aux frais de la défenderesse, I._____. SA.
- II. La défenderesse, I._____. SA, doit fournir à la demanderesse, R._____, un cautionnement solidaire d'une banque ou d'une compagnie d'assurance reconnue en Suisse égale à 5 % du montant du décompte final hors TVA concernant l'immeuble réalisé sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], au minimum de Fr. 741'000.-.
- III. La défenderesse, I._____. SA, est la débitrice de la demanderesse, R._____, de la somme de Fr. 195'090.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 21 décembre 2012.
- IV. La défenderesse, I._____. SA, est la débitrice de la demanderesse, R._____, de la somme de Fr. 48'000.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 4 février 2014.
- V. La défenderesse, I._____. SA, est la débitrice de la demanderesse, R._____, de la somme de Fr. 9'916.30, valeur échue.
- VI. La défenderesse, I._____. SA, est la débitrice de la demanderesse, R._____, de la somme de Fr. 1'200.-, valeur échue.

Dans sa réponse du 13 octobre 2014, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions susmentionnées ainsi qu'à l'appel en cause de C._____. SA, afin de prendre contre cette dernière les conclusions suivantes :

1. Condamner C._____. SA à relever I._____. SA de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre du chef des conclusions de R._____.
2. Condamner C._____. SA à tous les frais judiciaires et dépens de la procédure.

3. Débouter C. _____ SA de toutes autres ou contraires conclusions.
4. Acheminer I. _____ SA par toutes voies de droit utiles à démontrer la réalité des faits allégués dans le présent mémoire réponse.

Dans sa réponse sur appel en cause du 15 décembre 2014, l'appelée en cause s'est déterminée sur les allégués de la procédure et a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête d'appel en cause du 13 octobre 2014.

La requête d'appel en cause a été admise par prononcé de la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale du 13 février 2015.

Le 18 mai 2015, la demanderesse s'est déterminée sur les allégués de la réponse, respectivement de la réponse sur appel en cause, et la défenderesse sur ceux de la réponse sur appel en cause.

26. Les parties ont été citées à comparaître le 15 décembre 2015. [...], pour la demanderesse, et [...], pour l'appelée en cause, ont été entendus en qualité de parties et [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] ont été entendus en qualité de témoins.

27. La Chambre patrimoniale cantonale a procédé à l'inspection locale de l'ouvrage litigieux lors de l'audience d'instruction du 27 septembre 2016.

Le procès-verbal établi à cette occasion se lit notamment comme suit :

« [...] La Cour procède au constat à l'extérieur du bâtiment. Les juges ainsi que les parties et leurs conseils respectifs font le tour du bâtiment et examinent les différentes façades.

Ad all. 21 : Des lignes horizontales sont visibles sur les différentes façades du bâtiment. Elles sont plus marquées sur les façades qui comprennent moins de

fenêtres. Le crépi semble avoir été appliqué « par étage » depuis les échafaudages, sans lissage du passage d'un étage à l'autre.

Le talochage est irrégulier : le mouvement effectué est circulaire à certains endroits et, à d'autres endroits, le crépi a été tiré de bas en haut. Le talochage effectué n'est pas de la même envergure partout.

Ad all. 23 : Les parties indiquent aux juges les endroits où ont été réalisés les échantillons. On distingue des rectangles en relief sur deux façades, entre les différentes portes-fenêtres, à une hauteur d'environ 1 mètre du sol.

Sur les différentes façades du bâtiment, quelques points d'ancrage des échafaudages sont visibles. [...] ».

28. Chacune des parties a déposé des plaidoiries écrites le 7 octobre 2016.

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).

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 est supérieure à 10'000 fr., les appels 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. La conclusion 3 de l'appelante I. _____ SA est une conclusion nouvelle, partant irrecevable, les conditions cumulatives de l'art. 317 al. 2 CPC n'étant pas réalisées. Au demeurant, il s'agit d'une conclusion constatatoire irrecevable faute d'intérêt digne de protection (art. 88 CPC), dès lors que l'appelante peut agir en exécution (ATF 135 III 378 consid. 2.2), ce qu'elle fait en prenant des conclusions libératoires sur les conclusions de la partie demanderesse.

L'appelante n'a pas d'intérêt digne de protection à ses conclusions 5 et 6, dès lors qu'elle a obtenu gain de cause en première instance sur ces points.

4.

4.1 Les deux appelantes reprochent aux premières juges de ne pas avoir fait application de la Norme SIA 118.

L'appelante I. _____ SA soutient qu'il serait contradictoire et excessivement formaliste de déclarer que la Norme SIA est applicable au cas d'espèce et de refuser son application. Elle soutient que l'application de cette Norme au cas d'espèce ressort expressément de l'art. 2 du contrat signé par les parties, lequel a été allégué expressément et produit avec l'intégralité de ses annexes.

L'appelante C. _____ SA soutient pour sa part que le raisonnement de la Chambre patrimoniale cantonale serait choquant, dès

lors que le contrat signé par les parties a été reproduit dans son ensemble par R. _____ et qu'il est joint aux écritures.

4.2 Dans le domaine de la construction, les conditions générales préparées par la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA) ont en pratique une importance considérable. A condition que le contrat les intègre, tous les articles de ces règlements constituent des conditions générales applicables au contrat, puisqu'ils en décrivent le contenu en détail (ATF 118 II 295 consid. 2, JdT 1993 I 400). Les normes SIA n'ayant valeur ni de loi, ni de coutume, ni de faits notoires, l'autorité ne peut les appliquer d'office. Ce sont des règles de droit conventionnelles et il appartient à celui qui les invoque de les alléguer et de les prouver. A défaut, seules les dispositions légales sont applicables, sauf si le contenu de la norme SIA ressort des constatations de l'expert ou que ce dernier s'y réfère pour la résolution d'une question technique (CACI 1^{er} octobre 2014/519 consid. 4.1.2 et réf). Ainsi, le contenu de la Norme SIA 118 ne constitue pas un fait notoire, de sorte que la partie qui veut s'y référer doit alléguer le contenu de la norme en tant que fait pertinent (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd, 2016, n° 3487 p. 471 ; Chaix, Commentaire romand, n. 9 ad Rem. Prél. ad art. 363-369 CO ; Zindel/Pulver, Basler Kommentar, 6^e éd., n. 22 Rem. pré. ad. art. 363-379 CO p. 2274 ; TF 4A 428/2007 du 2 décembre 2008 consid. 3.1 ; DC 2014 p. 309 ; contra : Gauch/Stöckli, SIA-Norm 118, 2^e éd., Einleitung n. 28). Dans un procès, le plaideur devra donc d'une part alléguer l'intégration de la Norme SIA 118 au contrat et produire la Norme - ou en tout cas les dispositions dont elle se prévaut - à l'appui de son écriture (Guignard, La garantie pour les défauts, Journées suisses du droit de la construction 2013 p. 4).

4.3 Les premiers juges ont admis que la Norme SIA était applicable aux relations entre parties, conformément à l'art. 2 du Contrat. Ils ont cependant relevé que le contenu de la Norme SIA 118 n'avait pas été valablement allégué. Si cette Norme avait été produite en son entier par I. _____ SA lors de l'audience d'instruction et de premières plaidoiries du 3 juin 2015, celle-ci ne l'avait pas rattachée à l'un ou l'autre de ses

allégués ni n'avait formellement allégué son contenu dans ses écritures. Ils ont ajouté qu'l. _____ SA avait certes reproduit au point 45 de la partie « en droit » de son mémoire le contenu de l'art. 163 al. 2 de la Norme SIA 118 - sans toutefois rattacher cette disposition à un moyen de preuve -, mais que l'on ne pouvait pas retenir qu'il s'agissait là d'une allégation de fait au sens formel du terme, d'autant que la loi faisait une distinction claire entre les allégations de fait (art. 221 al. 1 let. d CPC) et l'éventuelle motivation juridique (art. 221 al. 3 CPC) d'une écriture, dont il était clairement question en l'espèce. Ils ont dès lors considéré qu'l. _____ SA n'avait pas allégué le contenu de la Norme SIA 118.

Comme on l'a vu plus haut, il ne suffit pas que la partie allègue l'intégration de la Norme SIA 118 au contrat, il faut encore qu'elle en allègue le contenu, en produisant cette norme. Contrairement à ce que plaident les appelantes, il n'est nullement contradictoire d'admettre que les parties ont intégré la Norme SIA 118 à leur contrat et de ne pas appliquer cette Norme au motif que son contenu n'a pas été valablement allégué et/ou prouvé.

Pour le surplus, les appelantes n'émettent aucun grief sur le raisonnement tenu par les premiers juges et ne soutiennent pas que le contenu de la Norme SIA 118 aurait été valablement allégué. Ce raisonnement peut au demeurant être confirmé.

La Cour de céans a certes admis, dans une cause où le litige portait sur la compétence du tribunal, que comme selon la théorie de la double pertinence, les éléments qui revêtent une importance aussi bien pour la compétence que pour le bien-fondé de l'action sont présumés exacts au stade de l'examen de la compétence, il serait excessivement formaliste d'exiger qu'ils soient allégués, dans une procédure limitée à la question de la compétence, de manière distincte dans la partie "faits" de la procédure et non dans la partie "droit" (CACI 24 octobre 2014/442). Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral, qui a considéré que, le juge saisi devant examiner sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, il pouvait tenir compte des éléments

ressortant de la partie « droit » de la procédure, qui font partie de ses moyens au sens de la jurisprudence (ATF 141 III 294 consid. 6). Cette jurisprudence, émise dans le contexte très particulier de la théorie de la double pertinence, ne saurait être transposée dans la procédure ordinaire au fond. La loi faisant une distinction claire entre les allégations de fait (art. 221 al. 1 let. d CPC) et l'éventuelle motivation juridique (art. 221 al. 3 CPC) d'une écriture, il n'y a pas lieu de tenir compte d'éventuels éléments de fait qui pourraient figurer dans la partie droit. Le but des art. 55, 221 et 222 CPC, en exigeant que les faits invoqués soient articulés en allégués distincts, avec l'indication, pour chacun d'eux des moyens de preuve proposés, est de permettre à la partie adverse de se déterminer clairement et d'indiquer ceux qui sont admis et ceux qui sont contestés et de savoir quel fait exactement sera prouvé par quel moyen de preuve. Ce n'est pas faire preuve de formalisme excessif que de demander aux parties de respecter ces exigences (CREC 9 mai 2016/155). Il ne serait pas conforme à ce but de tenir compte d'éléments de fait qui pourraient figurer dans la partie droit et l'on ne saurait exiger de la partie adverse qu'elle distingue dans la partie droit d'éventuels éléments qui pourraient relever du fait, alors même que la partie qui supporte le fardeau de l'allégation ne les a pas portés dans ses allégations de fait, qui fournissent le cadre factuel du litige.

Par ailleurs, un moyen de preuve est offert régulièrement lorsque l'offre de preuve peut être mise sans équivoque en lien avec l'allégation à prouver et inversement. En règle générale, les offres de preuves doivent être indiquées immédiatement à la suite de l'allégué à prouver (TF 4A_487/2015 du 6 janvier 2016 consid. 5.2 ; TF 4A 63/2016 du 10 octobre 2016 consid. 1.2).

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges n'ont pas tenu compte de l'énonciation du contenu de l'art. 163 al. 2 de la Norme SIA au chiffre 45 de la partie « en droit » du mémoire de l'appelante, qui n'était d'ailleurs pas accompagnée de l'offre de preuve correspondante, à savoir de la Norme elle-même. Celle-ci n'a en effet été produite qu'à l'audience d'instruction et de premières plaidoiries du 3 juin 2015. A cette

audience, la défenderesse a ajouté un allégué, a produit une pièce à l'appui de cet allégué et a par ailleurs produit la Norme SIA, sans cependant compléter sa procédure sur ce point, ni rattacher cette production à un allégué existant, de sorte que c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que cette Norme n'avait pas été alléguée de manière conforme aux règles légales. S'agissant d'une partie qui agissait par l'intermédiaire de son « legal counsel » interne, lequel ne saurait être qualifié de juridiquement inexpérimenté, le juge n'avait pas à exercer son devoir d'interpellation sur ce point, ce devoir d'interpellation ne devant pas servir à réparer des négligences procédurales des parties (TF 4A_444/2013 du 5 février 2014 consid. 3.3.3, RSPC 2014 p. 314 ; TF 4A_475/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.1 ; TF 4A_628/2016 du 20 décembre 2016 consid. 4.2.3). L'appelante ne prétend d'ailleurs pas le contraire.

Il y a lieu de relever, au demeurant, que les appelantes ne pourraient de toute manière rien déduire en leur faveur de l'art. 163 de la Norme SIA 118, puisque l'on doit admettre que la réception commune du 27 juillet 2012 ne concernait pas les façades et que celle du 1^{er} novembre 2012 n'est pas une réception commune (cf. infra ch. 5). Il en résulte que, dans la mesure où les appelantes basent leur argumentation sur l'art. 163 al. 2 de la Norme SIA 118, celle-ci est dépourvue de tout fondement.

5.

5.1 Les appelantes soutiennent que la réception des façades ne serait pas intervenue le 1^{er} novembre 2012, mais le 27 juillet 2012, et qu'il incombait à l'intimée de mentionner les défauts constatés lors de cette réception commune, de sorte que cette dernière est présumée y avoir tacitement renoncé et que l'avis des défauts donné le 21 décembre 2012 serait tardif.

5.2 Selon l'art. 33 des Conditions générales, la réception de l'ouvrage a lieu au moment où l'ouvrage est prêt à l'utilisation, sauf convention contraire. La date exacte de la réception est annoncée par

l'entreprise générale au maître de l'ouvrage au moins 30 jours à l'avance (art. 33.1). Par la réception, l'ouvrage passe sous la garde du maître de l'ouvrage, qui en supporte désormais les risques (art. 33.2). La réception consiste en une vérification commune de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage et l'entreprise générale, le cas échéant avec la participation de leurs mandataires et d'autres spécialistes (art. 33.3). Si le maître de l'ouvrage refuse ou omet de participer à la vérification commune, l'ouvrage est malgré tout considéré comme reçu à la date annoncée pour la réception (art. 33.4).

Selon l'art. 35 des Conditions générales, le délai de garantie est de deux ans, compté à la réception de l'ouvrage. Pendant ce délai, le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer des défauts en tout temps.

5.3 Une séance s'est tenue le 27 juillet 2012, laquelle a donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal intitulé « Réception de l'ouvrage (remise de l'objet au maître de l'ouvrage) », signé par l'intimée et l'appelante I. _____ SA. Selon ce document et sous réserve de défauts mineurs, l'ouvrage a alors été considéré comme reçu, à l'exclusion des aménagements extérieurs. Une seconde séance s'est tenue, en l'absence de l'intimée ou de l'un de ses représentants, le 1^{er} novembre 2012. Le document établi à la suite de cette rencontre, intitulé « procès-verbal de réception de la façade » mentionne que « l'objet de la séance est de procéder à la réception de la façade isolée et crépie ». Dans son rapport du 18 juillet 2013, l'expert [...] désigne ce document comme « procès-verbal de réception de la façade ». Les premiers juges ont par ailleurs retenu que tant un représentant de l'intimée - soit le témoin [...] - que des représentants de l'appelante I. _____ SA - soit les témoins [...] et [...] - ont évoqué plusieurs réceptions distinctes quant à l'ouvrage litigieux, confirmant ou tenant à tout le moins pour probable que la réception des façades n'était pas intervenue le 27 juillet 2012, mais ultérieurement, à savoir le 1^{er} novembre 2012 selon le témoin [...].

L'appelante I. _____ SA conteste cette appréciation. Elle fait valoir que pour l'expert également, la remise de l'ouvrage aurait eu lieu le

27 juillet 2012. Toutefois, le fait que, selon l'expert, la remise de l'objet a eu lieu selon un protocole signé par les parties le 27 juillet 2012, sous réserve de défauts mineurs, et que cette réserve ne porte pas sur l'isolation périphérique signifie uniquement que les défauts d'isolation périphérique ne constituent pas des défauts mineurs et ne permettent pas de retenir que, pour l'expert, la réception des façades serait intervenue à cette date. Au contraire, l'expert se réfère expressément au procès-verbal de réception de la façade établi le 1^{er} novembre 2012, sans la présence du maître (pièce 11 p. 6). Quant au témoin [...] (pv p. 32), il a clairement dit, en référence au procès-verbal du 1^{er} novembre 2012, qu'il ne voyait pas pourquoi une séance aurait été faite, si ce n'était pour réceptionner la façade, et que pour lui, ce procès-verbal correspondait à la réception des façades. Sur interpellation des conseils des appelantes, il a certes indiqué que si la façade était terminée lorsque les appartements étaient réceptionnés, en principe on réceptionnait la totalité, mais qu'il ne se souvenait pas dans le cas particulier de la réception. A la lecture de la pièce 109, il a répondu qu'à la lecture du document, l'ouvrage avait été réceptionné et que la façade n'était pas exclue de cette réception. Il a par ailleurs précisé qu'il était possible d'avoir une réception de la façade en novembre, même si les échafaudages avaient été enlevés en juillet, et il a enfin réitéré que la séance du 1^{er} novembre 2012 était celle de la réception de la façade. On ne saurait dire que les déclarations de ce témoin prises dans leur ensemble démontreraient qu'il s'est mépris en déclarant que les façades avaient fait l'objet d'une réception à part, comme le soutient l'appelante. Si le témoin a dit qu'en principe la façade est terminée lorsque les appartements sont réceptionnés, il s'agit là d'une considération toute générale et il ne s'est pas souvenu de ce qu'il en était en l'espèce. Il n'a par ailleurs fait que confirmer que la seule lecture de la pièce 109 ne permettait pas d'exclure la façade de cette réception, ce qui ne dit encore rien d'un échelonnement effectif des réceptions dans le cas d'espèce. Il a surtout confirmé à la fin de son audition ses déclarations initiales et réitéré que la séance du 1^{er} novembre 2012 était celle de la réception de la façade. Enfin, le témoin [...], contrairement à ce que soutient l'appelante, a bien confirmé ad all. 49 qu'il était possible et même

probable que la réception du 27 juillet 2012 ne concernait pas les façades et qu'il y avait eu plusieurs réceptions (pv p. 23).

Cela étant, l'appréciation des premiers juges, selon laquelle la réception de l'ouvrage litigieux a été fractionnée, celle de ses façades étant intervenue au plus tôt le 1^{er} novembre 2012, ne prête pas le flanc à la critique. Il importe peu, contrairement à ce que soutient l'appelante I. _____ SA, que les échafaudages aient le cas échéant été enlevés avant le 27 juillet 2012 - question laissée ouverte par les premiers juges - puisque la séance commune de réception du 27 juillet 2012 n'avait pas pour objet la réception des façades.

Les premiers juges ont relevé que l'intimée n'était pas présente à la séance du 1^{er} novembre 2012, sans qu'il apparaisse qu'il s'agisse d'une absence fautive, ce qui n'est pas contesté. Ils ont considéré que ni le contrat, ni les conditions générales ne prévoyaient expressément l'hypothèse de l'absence du maître de l'ouvrage lors de la réception de l'ouvrage, à l'exception de l'art. 33.4 des Conditions générales, lequel ne règlemente que l'absence fautive. On ne saurait dès lors, à l'instar des premiers juges, reprocher à l'intimée de ne pas avoir signalé les éventuels défauts de l'ouvrage litigieux lors d'une séance dite de « réception des façades » à laquelle elle n'a pas participé - et dont rien n'indique qu'elle aurait été annoncée dans les formes prescrites par l'art. 33 des Conditions générales, ni que l'intimée y aurait été convoquée -, le dossier ne permettant pour le surplus pas de retenir qu'une autre séance de réception formelle des façades aurait été annoncée et/ou tenue en présence des parties. Dès lors, l'intimée, afin de procéder à l'avis des défauts de l'ouvrage en temps utile, devait agir dans le délai de deux ans prévu à l'art. 35 des Conditions générales, ce qui a été le cas par l'avis du 21 décembre 2012.

6.

6.1 Les appelantes contestent l'existence d'un défaut.

6.2 La notion de défaut concerne l'absence soit d'une qualité promise, celle dont l'entrepreneur avait promis l'existence expressément ou tacitement, soit d'une qualité attendue, celle à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n. 4471 p. 674 et les réf. citées). La notion de défaut n'est pas une notion technique mais une notion juridique (Gauch/Carron, Le contrat d'entreprise, n. 1433 p. 415). Il est possible qu'un ouvrage soit « juridiquement » défectueux sans l'être techniquement (par exemple l'installation fonctionne à satisfaction, mais elle a une couleur autre que celle qui était promise), et inversement (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., no 3774 p. 519).

Un défaut ne consiste pas nécessairement en l'absence d'une qualité de nature fonctionnelle empêchant (totalement ou en partie) l'accomplissement de la fonction technique de l'ouvrage ; il peut aussi avoir une connotation exclusivement esthétique, lorsque l'aspect extérieur est également déterminant (CACI 6 janvier 2016/12 ; Chaix, Commentaire romand, 2^e éd., n. 6 ad art. 368 CO). Constitue par exemple un tel défaut l'apparition de mousse sur la façade d'un immeuble que l'entrepreneur avait traité par l'apposition d'une couche plastique destinée à éliminer l'humidité des appartements (DC 1999 p. 47) ou la disparition des tons de couleur de carrelage de l'escalier (DC 2008 no 311 p. 167). Le défaut esthétique peut ainsi être retenu lorsque l'aspect extérieur de l'ouvrage joue un rôle, ce qui est manifestement le cas pour celui qui affecte la façade d'un immeuble (Tercier, note in DC 1999 p. 47).

L'art. 34 des Conditions générales prévoit notamment que l'entreprise générale répond envers le maître de l'ouvrage d'une exécution conforme au contrat, notamment aussi de l'observation des valeurs fonctionnelles fixées dans le descriptif technique (art. 34.1). La responsabilité pour les défauts pour l'entreprise générale englobe toutes ses propres prestations, ainsi que les prestations et fournitures de ses mandataires, sous-traitants et fournisseurs (art. 34.2). Ne sont pas considérées comme défauts les imperfections de peu d'importance (par

exemple fissures capillaires dans la maçonnerie et le crépissage, des différences négligeables de matériaux et nuances dans les tons de couleurs, ainsi que des traces d'humidité et de salpêtre dans les sous-sols), tant qu'elles ne portent pas un préjudice substantiel à l'usage de l'ouvrage prévu contractuellement (art. 34.4).

6.3

6.3.1 Les premiers juges ont considéré que le Descriptif annexé au contrat prévoyait une « finition à l'éponge pour effet de masse irrégulier » et qu'en l'absence de preuve de l'acceptation par l'intimée d'une exécution par « grands mouvements avec grande taloche », l'appelante ne pouvait pas modifier le mode d'exécution. Le rendu des façades ne correspondait pas à l'effet de masse irrégulier prévu par le contrat et se révélait objectivement inesthétique. Le rendu des façades n'était ainsi pas conforme à celui ayant fait l'objet de l'accord entre la demanderesse et la défenderesse, de sorte que l'ouvrage était affecté d'un défaut, dont devait répondre cette dernière.

6.3.2 L'appelante I. _____ SA fait valoir que l'intimée aurait accepté le changement de technique d'exécution de la façade. Elle se prévaut tout d'abord du témoignage [...]. Les premiers juges ont écarté ce témoignage dans la mesure où il émanait d'un témoin impliqué directement dans le projet litigieux et qui présentait des liens particuliers avec l'appelante dont il était employé, ce qui ne prête pas le flanc à la critique. Elle soutient ensuite que les échantillons présentés au maître de l'ouvrage lui auraient permis de vérifier l'effet du rendu de la façade et se prévaut à cet égard des témoignages [...] et [...].

Si le témoin [...] a relevé que le dernier échantillon s'approchait de ce qui était demandé et qu'il avait été validé (ad all. 13), et que, sur un échantillon, on ne vérifiait pas la teinte mais également l'effet (ad all. 16), il a également précisé qu'un échantillon restait un échantillon et n'était pas forcément représentatif de l'ensemble (ad all. 18) et qu'esthétiquement la gestion de l'effet sur l'entier de la façade n'avait pas été prise en compte (ad all. 20). Quant au témoin [...], il a dit avoir

validé l'échantillon réalisé par l'entreprise, qui était un petit échantillon (ad all. 13), qu'avec ces échantillons, on discutait essentiellement de la teinte et que la taille ne permettait pas de se rendre compte de l'ensemble, mais que des essais de rendu avaient été demandés sur ces échantillons (ad all. 18), qu'il y avait eu des discussions sur l'exécution autour des échantillons, qu'il imaginait que ces discussions se tenaient avec les défenderesses, qu'il n'y avait pas de discussions avec le maître de l'ouvrage sur place et qu'elles se tenaient lors de séances du maître de l'ouvrage, mais que c'était plutôt M. [...] qui était chargé de ces contacts (ad all. 18). Comme l'ont retenu les premiers juges, il ressort de ces témoignages que la taille des échantillons – dont il ne ressort pas du dossier qu'ils auraient été effectués en la présence de l'intimée ou de l'un de ses représentants, laquelle n'a dès lors pas pu personnellement constater la technique utilisée – ne permettait pas de se rendre compte avec précision du rendu de la façade. Par ailleurs, les échantillons dont se prévalent les appelantes ayant été entièrement recouverts, rien ne permet de retenir que leur rendu correspondait à celui que présente actuellement la façade de l'ouvrage. L'appréciation des premiers juges qui ont conclu qu'il n'était pas établi que l'intimée aurait tacitement donné son accord à la modification de contrat en avalisant l'échantillon ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée.

6.3.3 Les appelantes soutiennent enfin que le rendu de la façade correspondrait à l'effet de masse irrégulier prévu par le contrat. Elles se prévalent du procès-verbal de réception du 7 novembre 2012. Si ce procès-verbal – dont on rappelle qu'il est intervenu hors la présence de l'intimée – indique que la mise en oeuvre avec « effet de masse irrégulier » est conforme au choix de l'architecte approuvé par le maître de l'ouvrage, il nuance en précisant que les participants regrettent que cet aspect irrégulier soit quelque peu atténué par un effet de lignes horizontales correspondant aux niveaux des échafaudages et que les échantillons faits sur la façade restent visibles en surépaisseur. Ce procès-verbal n'infirme pas les déclarations des témoins [...] et [...] – mandataires de l'appelante I. _____ SA à l'origine du concept d' « effet de masse irrégulier » – qui se sont déclarés insatisfaits du rendu final des façades,

de sorte qu'il ne saurait être retenu que ce rendu correspondait à ce qu'ils auraient présenté à l'intimée. Comme l'ont en outre relevé les premiers juges, un « effet de masse irrégulier » n'est pas associé avec des lignes horizontales apparaissant de manière régulière sur l'entier des façades.

Les appelantes se prévalent enfin de l'expertise [...]. Dans son expertise du 18 juillet 2013 (p. 7), ce dernier a relevé que le résultat n'était satisfaisant, du point de vue esthétique, que s'il s'agissait d'un choix délibéré de l'architecte approuvé par le maître de l'ouvrage - ce qui n'est pas le cas en l'espèce au vu de ce qui précède. Dans son rapport complémentaire du 24 janvier 2014, il a clairement relevé que l'exécution de la façade ne pouvait être considérée comme conforme au contrat en ce qui concerne l'esthétique (p. 4). Cela étant, il importe peu que l'expert ait par ailleurs relevé que l'exécution était conforme aux règles de l'art et satisfaisait entièrement aux exigences de la norme SIA 243 (p. 5), cette appréciation concernant les aspects techniques de l'exécution, qui ne sont pas litigieux. Les appelantes ne peuvent rien déduire en leur faveur de cette expertise, qui contredit au contraire leur thèse.

6.3.4 Les appelantes semblent considérer que l'aspect inesthétique d'un ouvrage ne pourrait pas constituer un défaut, ce qui est contraire à la jurisprudence citée ci-dessus (consid. 6.2). Les premiers juges ont relevé à cet égard que les façades pouvaient être qualifiées d'inesthétiques en elles-mêmes, ce qu'avaient confirmé les témoins entendus, ainsi que l'inspection locale à laquelle ils avaient procédé - et non du seul point de vue de l'intimée, au contraire par exemple de variations négligeables dans les matériaux et les tons de couleurs utilisées, et ne tombaient dès lors pas sous le coup de l'art. 34.4 des Conditions générales, qui n'excluent de la notion de défaut que les imperfections de peu d'importance. Cette appréciation peut être confirmée.

Il importe peu, contrairement à ce que soutient l'appelante I. _____ SA, que l'intimée n'ait pas établi un préjudice sous forme de moins-value, les conclusions tendant non à une indemnité pour moins-value, mais à la réfection de l'ouvrage.

6.3.5 L'appelante C._____ SA fait valoir que ces défauts ne constitueraient pas des défauts majeurs et que les frais de réfection seraient, selon la doctrine, plus facilement considérés comme excessifs que si la conformité à l'usage de l'ouvrage en était affectée.

Les premiers juges ont considéré que l'art. 36 des Conditions générales devait être compris comme une dérogation à l'art. 368 CO, s'agissant de la réserve des « dépenses excessives » de l'art. 368 al. 2 CO, laquelle ne saurait être appliquée au cas d'espèce. Les appelantes ne discutent nullement cette motivation, sur laquelle il n'y a pas lieu de revenir.

7. A titre subsidiaire, l'appelante I._____ SA conteste la répartition des frais de réfection, considérant que l'appelée en cause C._____ SA devrait les assumer entièrement.

Elle fait valoir que les premiers juges n'auraient donné aucun détail sur cette répartition de responsabilité et que l'exécution des travaux de façade était du ressort exclusif de C._____ SA, qui devrait assumer seule la responsabilité en cas de défaut.

Le grief de défaut de motivation est d'emblée dépourvu de toute consistance. Les premiers juges ont retenu que, si les travaux effectués par C._____ SA n'avaient pas été exécutés dans les règles de l'art d'un point de vue esthétique, c'était l'appelante I._____ SA qui portait seule la responsabilité du choix de la technique utilisée, laquelle a été qualifiée de non conforme au contrat. D'autre part, l'appelante I._____ SA et ses auxiliaires, lesquels étaient à l'origine de la technique de talochage appliquée aux façades litigieuses, étaient responsables d'instruire l'appelée en cause quant au rendu souhaité, respectivement de contrôler les travaux exécutés, ainsi que le prévoit l'art. 4 du contrat de sous-traitance ; il leur incombait, de plus, de signaler à cette dernière les défauts constatés, et ce en cours de travaux ou tout au moins avant de

livrer l'ouvrage. L'expert [...] a en outre souligné un manque flagrant de communication, qui peut être imputé à l'entreprise générale et non à l'appelée en cause. Cela étant, la répartition à raison de 7/10 à charge de l'appelante I. _____ SA et de 3/10 à charge de l'appelée en cause C. _____ SA repose sur des motifs pertinents et peut être confirmée.

8. Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de rejeter les appels selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Il n'y a donc pas lieu d'allouer des dépens, puisque chaque partie succombe sur son propre appel et que des réponses aux appels n'ont pas été demandées.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. Les appels d'I. _____ SA et de C. _____ SA sont rejetés.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 7'082 fr. (sept mille huitante deux francs), sont mis à la charge de l'appelante I. _____ SA par 3'541 fr. (trois mille cinq cent quarante-et-un francs) et de C. _____ SA par 3'541 fr. (trois mille cinq cent quarante-et-un francs).
- IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- I. _____ SA, (service juridique de son agence de [...])
- Me Séverine Berger (pour R. _____),
- Me Guillaume Francioli (pour C. _____ SA)

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 :