COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er mai 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Merkli et Courbat, juges
Greffière : Mme Pitteloud

*****

Art. 363, 364 al. 1 et 367 al. 1 CO ; 184 CPC ; 8 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **C._____**, au [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 11 février 2019 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **Z._____**, à [...], et **S._____**, à [...], défenderesses, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 février 2019, dont les considérants ont été adressés aux parties le 25 juin 2019, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Chambre patrimoniale ou les premiers juges) a notamment dit que la demanderesse C._____ devait payer aux défenderesses Z._____ et S._____, solidairement entre elles, le montant de 11'281 fr. 55 avec intérêts à 5 % l'an à compter du 19 août 2015 (I), a ordonné la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs opérée à titre superprovisionnel le 9 juillet 2014 sous nº [...], puis à titre provisionnel le 11 novembre 2014 sous nº [...], au Registre foncier, office de [...], en faveur de la demanderesse C._____, à [...] (*recte* : au [...]), d'un montant de 182'147 fr. 32, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er mai 2014 et autres accessoires légaux, sur l'immeuble dont les défenderesses Z._____, à [...], et S._____, à [...], sont propriétaires sur la Commune de [...]e à l'avenue des [...], immeuble nº [...], plan nº [...] (III), a statué sur les frais (IV à VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges étaient appelés à statuer sur une demande de C._____, tendant à ce qu'Z._____ et S._____ soient condamnées à lui verser le solde dû pour des travaux effectués dans deux immeubles, l'un situé à l'avenue des [...], et l'autre à la rue [...], les prénommées ne s'étant pas acquittées de l'entier des factures leur ayant été adressées par l'entrepreneur, et à ce qu'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs soit inscrite sur la parcelle des défenderesses. Ils étaient également appelés à statuer sur des prétentions reconventionnelles d'Z._____ et de S._____ ensuite de malfaçons, retards, et facturation erronée survenus dans l'exécution des travaux précités. S'appuyant sur le rapport d'expertise judiciaire de l'architecte J._____, dont les conclusions pouvaient être suivies, les premiers juges ont considéré qu'Z._____ et S._____ restaient devoir à C._____ la somme de 97'588 fr. 45, dont à déduire 10'800 fr. pour les malfaçons intervenues dans le chantier de l'avenue des [...]. Quant à C._____, elle

devait payer à Z._____ et S._____ les sommes de 4'750 fr. et de 1'620 fr. pour des frais d'expertise, de 43'000 fr. pour une perte de valeur locative et de 48'700 fr. pour des défauts survenus dans le chantier de la rue [...]. Il s'ensuivait qu'après compensation, C._____ devait être condamnée à verser à Z._____ et S._____ la somme de 11'281 fr. 55 avec intérêts à 5 % l'an à compter du 19 août 2015.

B. Par acte du 26 juillet 2019, C._____ a interjeté appel du jugement du 11 février 2019, en concluant, sous suite de frais et dépens et en substance, à sa réforme en ce sens qu'Z._____ et S._____, solidairement entre elles, soient condamnées à lui verser la somme de 177'397 fr. 32, avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 mars 2015, et qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un même montant sur le bien-fonds nº [...] de la Commune de [...], propriété de S._____ et Z._____. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision.

Par réponse du 17 octobre 2019, Z._____ et S._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel interjeté par C._____.

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

1. Z._____ et S._____ sont propriétaires d'un immeuble sis à la rue [...] à [...] et de l'immeuble nº [...] sis à l'avenue des [...] à [...], comprenant une habitation et un garage.

2. **a)** En 2012, Z._____ et S._____ ont fait appel à C._____ pour la réalisation de divers travaux sur leur immeuble sis rue [...], soit le remplacement de fenêtres, la pose de tablettes et l'isolation de stores. Cet

immeuble comportait vingt-six appartements, comptant plus de nonante fenêtres en tout, ainsi qu'un salon de coiffure et des bureaux loués, répartis sur deux étages. Dans le cadre de ce chantier, C._____ a établi les devis suivants :

Date :	**Objet du devis :**	**Date d'adjudication :**	**Montant :**
15.06.12	Remplacement des fenêtres	31.07.12	116'000 fr.
15.06.12	Fourniture et pose de tablettes *« alu eloxe »*	31.07.12	38'000 fr.
15.06.12	Changement de stores, y compris mécanismes	31.07.12	62'000 fr.
18.07.12	Pose d'isolation à l'intérieur de caissons de stores	31.07.12	18'000 fr.
12.09.12	Fourniture et pose d'une nouvelle équerre pour faire fonction de Gouttes-pendantes sur les encadrements des fenêtres	12.09.12	6'000 fr.
14.01.13	Fourniture et pose d'élément de sécurité sur les contrecœurs des fenêtres	21.01.13	6'200 fr.

Z._____ et S._____, représentées par G._____, ont adjugé à C._____ lesdits travaux aux dates susmentionnées. Le chantier de la rue [...] a été conduit par G._____, par son représentant N._____.

Les bons pour travaux émis par G._____ adressés à C._____ mentionnaient que la facturation devait être « adressée au nom du Propriétaire avec pour adresse G._____» conformément aux directives TVA et que S._____ et Z._____ étaient bien les propriétaires de l'immeuble de la rue [...] (cf. pièce 12 du bordereau du 12 décembre 2014).

b) Par courrier du 6 décembre 2013, G._____ a informé C._____ de malfaçons, soit notamment que les tablettes alu se décollaient de la maçonnerie, que les verres avaient les valeurs 1.1 Watt/m^2 et 28 dB et, s'agissant des stores, qu'aucune isolation récente n'avait été posée. G._____ a imparti à C._____ un délai au 1er février 2014 pour procéder à la réparation de ces malfaçons.

Le 7 avril 2014, G._____ a adressé à C._____ un courrier dont il ressort que les défauts des fenêtres et tablettes mentionnés dans le courrier du 6 décembre 2013 n'ont pas été réparés et que d'autres défauts ont, en sus, été identifiés. Dans ce courrier, G._____ a informé C._____ qu'Z._____ et S._____ réclamaient le changement des verres afin que les fenêtres soient équipées de verres « Ug 0.7 ».

Par courrier du 8 mai 2014 adressé à G._____, C._____ a reconnu certains des défauts invoqués et s'est engagée à les réparer.

Le 10 mars 2015, le conseil de S._____ et Z._____ a adressé au conseil de C._____ un courrier faisant état de défauts ayant été constatés à la suite d'une nouvelle visite de l'immeuble, toujours en lien avec les fenêtres.

c) Dans le cadre de la procédure, C._____ a expressément admis que toutes les factures relatives à l'ensemble des travaux effectués sur l'immeuble de la rue [...] avaient été payées, ce qui est au demeurant confirmé par les avis de crédit versés au dossier, dont il ressort que S._____ et Z._____ ont réglé personnellement une grande partie desdites factures.

3. **a)** En 2013, de vastes travaux de rénovation sur l'immeuble sis avenue des [...] ont été confiés à C._____ en entreprise générale, par l'intermédiaire de la régie G._____, en plusieurs lots et adjudications successifs. Les travaux ont notamment porté sur la plâtrerie, la peinture, la menuiserie et les revêtements des sols et murs (y compris des parquets et carrelages), ou encore sur des fenêtres et en dernier lieu sur la toiture,

soit la ferblanterie-couverture et velux (à l'exclusion toutefois des travaux de chauffage, sanitaire et électricité). Comme pour le chantier de la rue [...],G._____ avait confié la direction technique de ces travaux à son collaborateur N._____. C'est ainsi que G._____ s'est chargée d'accepter les devis ci-dessous par l'envoi de « bons pour travaux » adressés à C._____:

Date :	**Objet du devis :**	**Date d'adjudication :**	**Montant :**
15.11.12	Travaux de menuiserie	30.01.13	8'700 fr.
15.11.12	Pose de parquet	30.01.13	26'600 fr.
15.11.12	Réfection du carrelage	30.01.13	15'500 fr.
19.11.12	Remplacement des fenêtres	30.01.13	16'400 fr.
27.03.13	Location et installation échafaudage	30.04.13	8'900 fr.
10.04.13	Réfection complète de la toiture	30.04.13	76'000 fr.

Les quatre premières adjudications (« bons pour travaux ») adressées le 30 janvier 2013 à C._____ prévoyaient un commencement des travaux pour début février 2013 ou « dès que possible ».

Au cours du mois de mars 2013, N._____ a pris sa retraite et a cessé son activité au sein de G._____. N._____ a indiqué à Z._____ et S._____ qu'elles pourraient louer leur maison à compter du 1er août 2013.

b) S'agissant des travaux de réfection de la toiture, C._____ a adressé le 10 avril 2013 un devis à Z._____ et S._____, par l'intermédiaire de G._____. Le prix des travaux a été devisé à 75'800 fr. TTC.

Le 30 avril 2013, G._____ a adjugé à C._____ les travaux de réfection complète du toit selon son offre du 10 avril 2013, soit les travaux de démontage et d'évacuation de la toiture existante, pour un montant de 76'000 fr. TTC net. Le bon pour travaux y relatif précisait que

la facture de C._____ devait être adressée, selon les directives TVA au nom du propriétaire avec pour adresse G._____. Ce document précisait par ailleurs que S._____ et Z._____ étaient propriétaires de la villa de l'avenue des [...]

4. A l'audience du 29 septembre 2016, le témoin K._____, fondé de pouvoir et technicien en génie civil, employé par une régie qui a été mandatée par Z._____ et S._____ en remplacement de G._____, a confirmé qu'il était fréquent que les régies interviennent en qualité de représentantes des propriétaires et non pas comme maître de l'ouvrage (ad all. 219). Lors de son audition du même jour, N._____ a déclaré : « G._____ était mandatée pour être le maître de l'ouvrage. Quand il y avait des décisions à prendre, nous discutions ensemble avec les propriétaires pour les matériaux, le choix des couleurs, etc. Pour répondre à Me Favre, les contrats étaient signés entre G._____ et la demanderesse. C'est G._____ qui a signé tous les bons. C'est à G._____ que la demanderesse devrait demander le paiement » (ad all. 218). Quant à X._____, architecte au sein de la société E._____, il a déclaré, à l'audience du 27 octobre 2016, que « ce qui se fait souvent », c'est que des gérances s'occupent de menus travaux de rénovation et que, selon lui, les travaux de l'avenue des [...] n'étaient pas de la compétence d'un gérant d'immeuble (ad all. 219).

5. **a)** En cours d'exécution des travaux, G._____ a sommé C._____ de quitter le chantier des [...] avec effet immédiat. A la suite de cette mise à l'arrêt du chantier, les parties ont décidé, par convention écrite du 28 août 2013, de mettre en œuvre un expert commun, soit B._____ de H._____, afin de déterminer la qualité des travaux réalisés par C._____ sur la toiture. En parallèle, Z._____ et S._____ ont fait appel à la société A._____ pour constater les éventuels défauts des travaux exécutés à l'intérieur de la maison de l'avenue des [...].A._____ a établi un rapport le 10 septembre 2013 faisant état de nombreux défauts constatés. Quant à H._____, elle a, dans un rapport du 19 septembre 2013, mis en exergue des malfaçons et a proposé divers travaux de réfection pour remédier à ces défauts.

A la suite de la réception de ces deux rapports, Z._____ et S._____ ont décidé de continuer à travailler avec C._____, la direction des travaux étant désormais assurée par B._____ en ce qui concernait les travaux en toiture, et par X._____ pour le reste des travaux.

b) Plusieurs avis des défauts ont été adressés à C._____ par Z._____ et S._____ entre le 24 février 2014 et le 16 février 2016.

c) Selon contrat de bail des 15 et 23 septembre 2016, la maison des [...] a été mise en location à compter du 1er novembre 2016 pour un loyer de 4'300 fr. par mois (charges non comprises) jusqu'au 30 septembre 2017, puis renouvelable d'année en année.

6. Z._____ et S._____ ont demandé à X._____ d'E._____ de contrôler les factures de C._____ relatives au chantier de l'avenue [...]. Dans son rapport du 12 mai 2014, X._____ a relevé une surfacturation. Lors de son audition à l'audience du 27 octobre 2016, X._____ a déclaré avoir constaté « d'énormes absurdités », c'est-à-dire que les factures étaient en quelque sorte « une copie du devis », alors qu'il ne s'agissait pas d'adjudication au forfait. Il a par ailleurs déclaré avoir constaté des erreurs manifestes sur les métrés (ad all. 96). Pour ce travail de contrôle de la facturation, E._____ a facturé à Z._____ et S._____ un montant de 3'240 fr., qui a été acquitté par ces dernières.

7. Le conseil de C._____ et le conseil de G._____ ont entretenu une correspondance par courriers des 8, 12 et 23 décembre 2014 au sujet de la signature d'une renonciation à la prescription. Plus précisément, lesdits conseils ont débattu des relations contractuelles, incertaines, entre C._____ et G._____ dans le cadre des chantiers de la rue [...] et de l'avenue [...]. En particulier, dans un courrier du 23 décembre 2014 (cf. pièce 31 du bordereau du 1er octobre 2015), le conseil de G._____ a écrit à celui de C._____ que la situation juridique n'était pas « d'une clarté exemplaire » et que, même s'il était « probable » que les deux sociétés précitées soient liées par un contrat d'entreprise pour

les deux immeubles, on ne pouvait pas exclure l'existence d'une responsabilité délictuelle.

8. Le 8 juillet 2014, C._____ a adressé à la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, dirigée contre Z._____ et S._____, en vue de l'obtention de l'inscription d'une hypothèque légale de 182'147 fr. 32, plus intérêts à 5 % dès le 1er mai 2014, sur leur parcelle n° [...] sise avenue des [...].

Par ordonnance de la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale du 9 juillet 2014, l'inscription de l'hypothèque légale requise a été ordonnée sur la parcelle de S._____ et Z._____ et le Conservateur du Registre foncier de [...] a procédé à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale le jour même.

9. Le 12 décembre 2014, C._____ a adressé à la Chambre patrimoniale une demande en inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et en paiement, en concluant, sous suite de frais et dépens et en substance, à ce qu'Z._____ et S._____ soient reconnues ses débitrices, solidairement entre elles, et lui doivent immédiat paiement de la somme de 182'147 fr. 32, plus intérêts à 5 % dès le 1er mai 2014, et à ce que l'hypothèque inscrite à titre provisoire le soit définitivement.

Par réponse et demande reconventionnelle du 13 juillet 2015, Z._____ et S._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens et en substance, au rejet des conclusions prises par C._____ au pied de sa demande du 12 décembre 2014 (I) et à ce que C._____ soit condamnée à leur verser, solidairement entre elles, la somme de 50'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès 1er janvier 2013, qui serait précisée une fois les preuves nécessaires administrées (II).

Dans cette écriture, Z._____ et S._____ ont notamment allégué avoir subi un dommage qui se résumait comme il suit (all. 166), expertise au titre de moyen de preuve à l'appui :

> « - Frais de réparation et correction des défauts de la maison de [...] = CHF 20'000.- (estimation).
> - Frais de réparation et de correction des défauts de l'immeuble de [...] = CHF 50'000.- (estimation)
> - Perte de loyers [...] = 144'000.-
> - Remplacement du meuble-bibliothèque-bureau CHF 6'000.-
> - Expertise [...]) = CHF 4'750.-
> - Echafaudages [...] = 4'091.05
> - Contrôle des factures par X._____: CHF 3'240.-
> - Frais de conseil avant procès = CHF 5'000.- (montant minimum)
> - Frais de [...] pour le suivi du chantier : CHF 8'640.-».

Par réplique du 1er octobre 2015, C._____ a persisté dans les conclusions de sa demande du 12 décembre 2014 et a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles prises par Z._____ et S._____ au pied de la réponse du 13 juillet 2015.

Par duplique du 22 février 2016, Z._____ et S._____ ont persisté dans leurs conclusions prises au pied de leur réponse du 13 juillet 2015. Elles ont par ailleurs réclamé à C._____ un montant de 4'191 fr. 10 portant intérêts à 5 % l'an dès le 1er novembre 2016, afférant à des travaux de réfection effectués sur la villa des [...].

Le 18 mai 2016, C._____ a produit une pièce requise 154, soit des extraits de compte datés de 2011 à 2013 sur lesquels il est parfois mentionné G._____ et parfois Z._____ et S._____ au titre de donneur d'ordre.

10. **a)** En cours d'instance une expertise a été ordonnée et confiée à J._____, architecte EPFZ-SIA, qui a effectué des visites de la maison des [...] les 7 et 23 septembre 2016, à la suite desquelles il a adressé au conseil de S._____ et Z._____ un « constat des désordres et défauts »

par courrier du 13 octobre 2016. Ce document récapitulait, photos à l'appui, les différentes malfaçons constatées par l'expert lors de ses deux visites sur place. A la suite de la réception de ce constat, Z._____ et S._____ ont adressé à C._____, par courrier du 14 octobre 2016, une copie de ce document, en indiquant qu'il valait avis des défauts « à raison des diverses malfaçons constatées ». S'agissant de la visite du 7 septembre 2016, il est mentionné dans le préambule du rapport d'expertise (cf. p. 3) qu'à cette occasion, l'expert s'est entretenu avec Z._____ et S._____.

L'expert a rendu son rapport d'expertise le 23 janvier 2017 et son rapport d'expertise complémentaire le 29 janvier 2018. Il en ressort notamment que, s'agissant du chantier des [...],C._____ a établi seize factures concernant les travaux entrepris, dont la majorité ne sont pas détaillées et reprennent intégralement les libellés et les montants des devis, alors que certains travaux n'ont pas été exécutés ou que certaines quantités devisées ont été surévaluées. L'expert a précisé que, s'agissant des travaux qui n'avaient pas été exécutés à forfait, il y avait lieu de justifier ces factures au moyen de métrés et de détailler les moins et plus-values. Concernant la facture nº [...] de 9'326 fr. 88 intitulée « travaux hors devis », l'expert a retenu qu'elle était complémentaire et avait été établie par C._____ le 19 juin 2014, soit après les autres factures. Faute de pièces explicatives de la part de G._____, l'expert a estimé que cette facture ne devait pas être admise, ce d'autant moins que certains postes semblaient avoir déjà été intégrés dans d'autres factures. L'expert a retenu que le total des factures pour les travaux exécutés par C._____ à la villa de l'avenue des [...] ne saurait dépasser le montant de 228'500 fr. et que, déduction faite des montants déjà réglés par Z._____ et S._____, celles-ci restaient devoir un solde de 97'588 fr. 45.

S'agissant en particulier des frais de réparation liés aux défauts restant à [...], l'expert a considéré que ceux-ci pouvaient être estimés à 10'800 francs.

b) En p. 16 du rapport d'expertise du 23 janvier 2017, l'expert a indiqué qu'on ne pouvait pas mettre à la charge de C._____ les frais liés à la mise en place d'un nouvel échafaudage consécutive à « un ordre inapproprié » de G._____. Deux paragraphes plus loin, l'expert a retenu que la perte de loyers revendiquée à hauteur de 144'000 fr. était surévaluée au vu de l'historique et des autres problèmes touchant la villa, si bien que cette perte ne pouvait pas dépasser 43'000 francs. S'agissant de la valeur locative, l'expert a considéré que, compte tenu des défauts constatés, il n'était pas possible de louer la villa [...] au 1er août 2013 comme prévu. Selon les renseignements transmis par Z._____ et S._____, ainsi que par X._____, l'expert a établi l'historique des travaux de la villa, dont il ressortait que le chantier s'était fait en trois phases distinctes, séparées par des périodes d'inactivité plus ou moins longues durant lesquelles des expertises et des investigations avaient été menées à bien. La dernière étape du chantier, de mai à novembre 2014, avait consisté essentiellement en des travaux relatifs au changement de chaudière et à l'assainissement des venues d'eau constatées dans les murs et le sol du rez-de-chaussée. L'expert a constaté que cette dernière phase, y compris l'arrêt du chantier de juin 2014 à mai 2015, ne concernait pas C._____, ce qu'avait d'ailleurs confirmé X._____. Par conséquent, les travaux de C._____, y compris les reprises des malfaçons qui lui étaient imputables, avaient été terminés le 26 mai 2014. Dès lors, sans tenir compte des problèmes de chauffage et d'infiltration d'eau au rez-de-chaussée qui ne concernent pas C._____, la villa aurait pu être louée dès le début du mois de juin 2014. Le retard du chantier imputable à C._____ était donc de dix mois, soit la période du 1er août 2013 au 1er juin 2014.

L'expert a relevé que les délais n'avaient apparemment pas été convenus explicitement entre C._____ et G._____ et que, par conséquent, la responsabilité de cette dernière aurait dû être engagée, compte tenu de la gestion défaillante de ce chantier.

c) S'agissant des honoraires d'E._____, l'expert a relevé qu'Z._____ et S._____ avaient dû mandater cette société pour

contrôler et corriger les factures de C._____, qui n’avaient pas été établies sur la base de métrés et de justificatifs comme l’exigent les normes et les règles de l’art. L’expert a souligné que cette tâche était usuellement une prestation assumée par la direction des travaux sur mandat du maître de l’ouvrage. Compte tenu de l’importance des erreurs constatées par X._____ dans les factures de C._____, il paraissait équitable à l’expert que les honoraires d’E._____ pour ce travail, facturés à hauteur de 3'240 fr., soient supportés par moitié par C._____, soit 1'620 francs.

d) Concernant le chantier de la rue [...], l’expert a retenu que le remplacement des fenêtres de l’immeuble n’avait pas été exécuté conformément aux souhaits de S._____ et d’Z._____, notamment en ce qui concernait la qualité des verres permettant d’obtenir une subvention. Toutefois, il n’avait pas été possible de déterminer qui de C._____ ou de G._____ était responsable de ce choix, la subvention ne pouvant quoi qu’il en soit plus être récupérée, même si des vitres conformes étaient posées. La perte de subventions a été estimée à 17'220 fr. par l’expert, référence étant faite à l’annexe B2.1.

L’expert a confirmé que les mêmes défauts d’isolation des caissons des stores avaient été constatés dans dix appartements. Sur cette base, l’expert a estimé qu’il existait une très forte probabilité que les défauts des caissons de store se retrouvent à l’identique dans tous les autres appartements. Il a expliqué avoir renoncé à une inspection systématique de tous les caissons afin de ne pas déranger les locataires, ce travail étant compliqué et invasif. Selon l’expert, le coût de l’élimination des défauts constatés concernant la pose des fenêtres et des verres, les tablettes, les renvois d’eau, les jointoyages, l’isolation des caissons des stores, etc. (annexe B1) était estimé à 48'700 fr. TTC, avec un degré de précision de plus ou moins 20 %.

Les postes retenus par l’expert pour arrêter le montant de 48'700 fr. sont détaillés dans l’annexe B3 du rapport d’expertise.

S’agissant des verres avec la valeur 0,8 Watt/m^2 au lieu de 0,7 Watt/m^2 (cf. ch. 9), aucun prix n’est indiqué.

e) En résumé, l’expert a conclu que S._____ et Z._____ restaient devoir à C._____ un solde de 97'588 fr. 45, tandis que les moins-values dues par C._____, d’un total de 136'410 fr., étaient les suivantes :

-	Réfection des défauts sur l’immeuble des [...]:	Fr.	10'800.00
-	Frais de remplacement du meuble-bureau-bibliothèque :	Fr.	6'000.00
-	Frais de l’expertise établie par H._____ :	Fr.	4'750.00
-	Frais de surveillance du chantier par H._____ :	Fr.	4'320.00
-	Honoraires d’E._____:	Fr.	1'620.00
-	Perte de loyers :	Fr.	43'000.00
-	Pertes des subventions « Programme Bâtiments » :	Fr.	17'220.00
-	Réfection des défauts sur l’immeuble sis rue de [...]:	Fr.	48'700.00
	Total :	Fr.	136'410.00

f) Dans ses déterminations du 24 avril 2017 sur le rapport d’expertise, C._____ a en particulier indiqué que les problèmes liés à la pose des fenêtres et spécialement à leurs isolation et étanchéité n’étaient pas ici commentés. Elle a demandé à ce que l’expert réponde à des questions supplémentaires s’agissant des caractéristiques techniques des fenêtres, en lien avec la question de l’octroi des subventions (cf. pp. 5 et 6).

11. L’audience de plaidoiries finales a été tenue le 22 janvier 2019 par la Chambre patrimoniale.

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]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur

litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 Dans un premier grief, C._____ (ci-après : l'appelante) fait valoir que ce serait à tort que la Chambre patrimoniale a considéré qu'elle avait conclu avec S._____ et Z._____ (ci-après : les intimées) un contrat d'entreprise s'agissant des travaux exécutés sur l'immeuble sis à la rue [...]. Il serait erroné de retenir que les parties voulaient procéder de la même manière pour les deux chantiers, le chantier de la rue [...] étant antérieur à celui de l'avenue des [...]. Par ailleurs, le fait que ce soit les intimées qui ont procédé au paiement des factures ne serait pas déterminant, puisque G._____ pouvait faire appel à elles en qualité d'auxiliaires d'exécution. Il ressortirait du reste de la pièce requise 154 que G._____ a procédé à des paiements dans le cadre des deux chantiers. Le contenu des échanges entre avocats aurait de plus été mal

interprété par les premiers juges, référence étant faite à la pièce 31 du bordereau du 1er octobre 2015. Enfin, la Chambre patrimoniale n'aurait pas dû écarter le témoignage de N._____, selon lequel G._____ agissait comme maître de l'ouvrage, au profit du témoignage d'K._____, selon lequel il est fréquent que les régies interviennent en qualité de représentantes des propriétaires. L'appelante se prévaut également du contenu de la pièce 12 du bordereau du 12 décembre 2014. Ainsi, le contrat d'entreprise aurait été noué avec G._____, laquelle serait liée aux intimées par un contrat de mandat. Par conséquent, les intimées ne pouvaient pas faire valoir de prétentions reconventionnelles contre l'appelante, qui ne disposait pas de la légitimation passive. L'appelante ne conteste en revanche pas qu'un contrat d'entreprise ait été conclu avec les intimées pour les travaux effectués sur l'immeuble sis à l'avenue des [...].

De leur côté, les intimées relèvent qu'il serait notoire qu'une gérance immobilière représente les propriétaires, sans toutefois agir comme maître d'ouvrage. L'appelante n'aurait démontré l'existence d'aucun paiement de G._____ en sa faveur. Par ailleurs, si G._____ avait agi en qualité de maître d'ouvrage, elle aurait fait ses propres prix, sur la base des devis de l'appelante, et aurait adressé ses propres factures aux intimées, ce qui n'aurait jamais été le cas. Comme relevé à juste titre par les premiers juges, il existerait une parfaite analogie dans la construction juridique entre les deux biens immobiliers concernés. Il s'agirait dans les deux cas de la rénovation relativement importante de deux immeubles existants, n'ayant nullement la caractéristique d'une promotion immobilière.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 363 CO (Code suisse des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. Il s'agit d'un contrat bilatéral parfait. Lors de la conclusion, les parties s'engagent en effet à exécuter des prestations qui se trouvent dans un rapport d'échange, soit

l'exécution d'un ouvrage et le paiement d'un prix (Gauch, Der Werkvertrag, 6e éd., 2019, n. 7). L'ouvrage est le produit, concrétisé matériellement, d'un travail consistant à modifier une situation de fait : quelque chose a été créé, transformé ou supprimé (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5e éd., 2016, n. 3516).

3.2.2 En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 123 III 35 consid. 2b). Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes ; *übereinstimmende Willenserklärungen*), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (*tatsächlicher Konsens*) ; si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (*offener Dissens*) et le contrat n'est pas conclu. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (*versteckter Dissens*) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance ; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; cf. ATF 123 III 35 consid. 2b ; Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 2014, nn. 308 ss).

En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions

des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités ; TF 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (TF 4A_508/2016, déjà cité, consid. 6.2 et les arrêts cités ; TF 4A_98/2016, déjà cité, consid. 5.1). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

3.3 Les premiers juges ont retenu qu’il ressortait des documents versés au dossier que les parties avaient procédé sur le plan administratif de la même manière pour le chantier de l’avenue des [...] que pour celui de la rue [...]: l’appelante adressait à G._____ des devis qui étaient

ensuite adjugés par les intimées par l'intermédiaire de N._____. Les intimées avaient ensuite réglé personnellement une grande partie des factures qui transitaient, elles aussi, par G._____. Tous les avis de crédits versés au dossier montraient que c'étaient les intimées qui avaient réglé personnellement les montants dus. A titre superfétatoire, les premiers juges ont relevé que l'appelante n'avait pas allégué ni démontré qu'elle se serait plainte à l'époque de recevoir ces paiements directement des intimées ou que ces dernières auraient en réalité procédé à ces versements pour le compte de G._____. De plus, il ressortait des échanges intervenus entre les conseils de l'appelante et de G._____, que ceux-ci doutaient de l'existence d'une quelconque relation contractuelle entre leurs mandants, que ce soit dans le cadre du chantier de la rue [...] ou de celui de l'avenue [...]. Il s'ensuivait que s'agissant du chantier de la rue [...], les parties étaient liées par un contrat d'entreprise générale et que G._____ n'y était pas partie. En effet, en application du principe de la confiance, les versements opérés directement par les intimées en faveur de l'appelante et l'acceptation de ces montants en guise de paiement des factures ne pouvaient être compris par les intimées que comme une manifestation de volonté de l'appelante par laquelle elle les acceptait comme contrepartie du contrat d'entreprise, c'est-à-dire comme des maîtres de l'ouvrage.

3.4 Les arguments de l'appelante ne peuvent pas être suivis. En premier lieu, le fait que le chantier de la rue [...] ait commencé avant le chantier de l'avenue des [...] ne change rien au fait que lorsqu'on compare le mode de procéder dans les deux chantiers, il est identique. Par ailleurs, c'est à juste titre que les premiers juges ont privilégié le témoignage d'K._____, dès lors qu'il a été confirmé par le témoignage de X._____, contrairement à celui de N._____. Ces témoins ont en effet tous deux en substance déclaré qu'il était d'usage que les gérances interviennent en qualité de représentantes des propriétaires dans le cadre des travaux. Dans la mesure où l'appelante se réfère au contenu de la pièce 12 du bordereau du 12 décembre 2014, qui comporte la mention « bon pour travaux », force est de constater que ce bon – qui n'est pas un contrat – indique expressément que la facturation devait être adressée au nom du

propriétaire avec pour adresse « G._____». Ensuite, comme relevé par les premiers juges, toutes les factures établies par l'appelante ont été payées par les intimées directement. S'agissant de la pièce requise 154, l'appelante se limite à soutenir que tantôt G._____, tantôt les intimées lui auraient versé des sommes « pour les deux chantiers ». Elle ne se réfère toutefois pas à un paiement ou à une transaction particulière ni ne précise quelles factures auraient été acquittées, ce qui ne suffit pas à démontrer que des factures auraient été réglées par G._____ directement. Quant aux échanges entre conseils, ceux-ci ne sont pas déterminants – quand bien même les premiers juges se sont appuyés sur ces courriers dans leur motivation subsidiaire –, si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. On relèvera toutefois que la pièce 31 du bordereau du 1er octobre 2015 dont se prévaut l'appelante est un courrier du conseil de G._____ – qui n'est pas partie à la procédure – dans lequel l'absence de clarté de la situation juridique est relevée, si bien qu'il n'y a rien à en déduire. Tous ces éléments, mis ensemble, ne permettent d'arriver qu'à la seule conclusion que la régie agissait bel et bien en qualité de représentante des propriétaires intimées.

4.

4.1 L'appelante fait valoir que ce serait à tort que les premiers juges ont suivi les conclusions de l'expert au sujet des montant facturés/dus concernant les travaux de l'immeuble situé à l'avenue des [...]. Elle conteste la réduction opérée par l'expert du solde de sa créance envers les intimées, de 182'147 fr. 32, respectivement 177'397 fr. 32, à 97'588 fr. 45, au motif qu'elle aurait surfacturé ses prestations. En particulier, « la facture nº 15 » (soit la facture nº [...] du 19 juin 2014 intitulée « travaux hors devis », réd.) de 9'326 fr. 88 mentionnée par l'expert aurait été écartée sans raison objective. Les intimées devraient être reconnues débitrices de ce dernier montant « par effet de représentation » concernant les travaux commandés faisant l'objet de cette facture. L'appelante ajoute que l'expert judiciaire se serait fondé sur une expertise privée des intimées en reprenant les calculs des métrés

établis par X._____ L'expert aurait ainsi manqué d'objectivité et d'indépendance.

Pour leur part, les intimées relèvent que l'expert ne s'est pas contenté de prendre pour bon argent les constatations effectuées par X._____ de la société E._____. Il ressortirait du rapport de l'expert J._____ que celui-ci a contrôlé, poste après poste, le bienfondé des constats de l'architecte X._____. L'appelante n'aurait de plus rien allégué s'agissant de l'adéquation des factures avec les travaux effectués, y compris s'agissant de la facture nº 15, dont on ignorerait tout du principe et de la quotité.

4.2 Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Il doit apprécier le rapport en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard (ATF 129 I 49 consid. 4 ; ATF 128 I 81 consid. 21 ; TF 4A_51/2019 du 14 mai 2019 consid. 5.1). Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, le juge ne peut toutefois s'écarter de ses conclusions que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis qu'il lui incombe d'indiquer en ébranlent sérieusement la crédibilité (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; TF 5A_266/2017 du 29 novembre 2017 consid. 6.3), par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels il se réfère (TF 5A_94/2019 du 13 août 2019 consid. 3.2.3). Le juge peut s'écarter de l'expertise lorsque des faits ou indices importants et fondés de manière fiable affaiblissent la valeur probante de l'expertise (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; TF 5A_266/2017, déjà cité, consid. 6.3). Tel est notamment le cas lorsque l'expert ne répond pas aux questions qui lui ont été posées, qu'il ne motive pas ses constatations et conclusions ou que celles-ci sont contradictoires ou si, d'une quelconque autre façon, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même sans connaissances spécifiques, que le juge ne pouvait tout simplement pas les ignorer (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; TF 4A_487/2016 du 1er février 2017 consid. 2.4 : cf. Colombini, Code de procédure civile,

Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, nn. 1.1.2 et 1.2.4 ad art. 184 CPC).

4.3 Les premiers juges ont retenu que l'appelante n'avait pas allégué le contenu des factures dont elle se prévalait à l'appui de ses prétentions, ni leur échéance. Elle avait donc échoué à démontrer que le prix des travaux qui resterait en souffrance était« exécutable », soit que les intimées avaient connaissance du montant du prix des travaux. S'agissant du rapport d'expertise contesté, les premiers juges ont retenu que l'expert J._____, dont les conclusions s'avéraient être suffisamment claires, complètes et compréhensibles pour être reprises dans le jugement, avait relevé que la majorité des seize factures relatives aux travaux entrepris sur la villa de l'avenue des [...] n'étaient pas détaillées et reprenaient intégralement les libellés et les montants des devis alors que certains travaux n'avaient pas été exécutés ou que certaines quantités devisées avaient été surévaluées. En d'autres termes, l'expert avait constaté une surfacturation. La Chambre patrimoniale a dès lors retenu les conclusions de l'expert à cet égard, à savoir que le montant total des factures du chantier de l'avenue des [...] devrait être de 228'500 fr. et que, compte tenu du montant de 130'911 fr. 55 déjà versé, le solde restant dû par les intimées était de 97'588 fr. 45.

4.4 En l'espèce, s'agissant de la « facture nº 15 », soit la facture nº [...], l'expert a retenu qu'elle concernait des travaux commandés par G._____, sans justificatifs. Les intimées ont contesté ces travaux et ont refusé d'entrer en matière. Comme l'ont relevé les premiers juges, l'appelante n'a effectivement rien allégué au sujet de cette facture. Ni son principe ni sa quotité n'ont d'ailleurs été soumis à l'expertise. Ainsi, on ne peut reprocher ni à l'expert de l'avoir écartée ni à la Chambre patrimoniale d'avoir suivi l'expert sur ce point. On relèvera à cet égard que, contrairement à ce que soutient l'appelante et comme relevé à juste titre par les intimées, l'expert a exposé de manière précise pourquoi cette facture avait été écartée, celle-ci étant postérieure aux autres et comprenant certains postes apparemment déjà intégrés dans d'autres factures.

S’agissant des métrés, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'expert ne s'est pas contenté de reprendre telle quelle l'analyse qui avait été réalisée par X._____. L'expert a en effet contrôlé, poste après poste, les constats de cet architecte. L'appelante a d'ailleurs elle-même relevé que l'expert judiciaire avait « rectifié au besoin » les métrés établis par l'architecte (cf. appel ch. 2.1.2 let. b). Elle concède ainsi elle-même que l'expert n'a pas simplement repris telles quelles les constatations de l'architecte mandaté par les intimées mais les a analysées, et précisément rectifiées au besoin. L’argument est donc infondé.

5.

5.1 L’appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu le montant de 10'800 fr. fixé par l'expert s’agissant de la réparation des défauts de l'immeuble situé à l’avenue des [...]. Selon l’appelante l’avis des défauts serait intervenu à tard, selon ce qui ressortirait du préambule du rapport d’expertise qui mentionne une visite du 7 septembre 2016 au cours de laquelle l’expert s’était entretenu avec les intimées. Un grand nombre de défauts n’aurait par ailleurs jamais été signalé.

Pour leur part, les intimées relèvent la mauvaise foi de l’appelante et font valoir qu’on ne pourrait rien déduire de la visite du 7 septembre 2016.

5.2 Même si l'art. 367 al. 1 CO ne le dit pas expressément, l'avis des défauts apparents doit être donné aussitôt après leur découverte, c'est-à-dire sans délai (*unverzüglich*), à l'instar de la réglementation sur l'avis des défauts cachés (cf. aussi art. 201 al. 1 i.f. CO ; TF 4A_55/2012 du 31 juillet 2012 consid. 6.1 ; Chaix, Commentaire romand, Code des Obligations I, 2e éd. 2012, nn. 22 à 24 ad art. 367 CO et 16 ad art. 370 CO ; Gauch, op. cit., n. 2141). Cela n'exclut pas que le maître prenne un bref délai de réflexion après la découverte du défaut, mais il doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret sont déterminantes

pour apprécier si le maître a agi en temps utile (ATF 118 II 142 consid. 3b ; TF 4A_202/2012 du 12 juillet 2012 consid. 3.1 ; Gauch, ibidem). L'avis des défauts n'est soumis à aucune exigence de forme particulière. Il doit toutefois indiquer précisément quels défauts sont découverts et exprimer l'idée que la prestation est jugée non conforme au contrat, respectivement que le maître tient l'entrepreneur pour responsable des défauts constatés (ATF 107 II 172 consid. 1a ; TF 4A_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2 ; TF 4A_643/2014 du 25 novembre 2015 consid. 3.2 ; TF 4D_25/2010 du 29 juin 2010 consid. 3).

5.3 En l’espèce, l’argumentation de l’appelante au sujet de la visite du 7 septembre 2016 n’est pas de nature à remettre en cause l’appréciation des premiers juges selon laquelle les intimées ont été informées des défauts par courrier de l'expert du 13 octobre 2016 et qu'un avis a été adressé à l'appelante le lendemain. En effet, l’appelante se limite à évoquer l’existence de la séance, qui ressortirait du rapport d’expertise – dont elle mettait pourtant en doute la force probante dans ses griefs précédents. Elle ne démontre toutefois pas ce qui a été dit ou exposé aux intimées au cours de cette visite. On ne peut en tous cas pas simplement en déduire que les défauts dont il est question auraient été discutés à ce moment-là. Le moyen de l’appelante est dénué de tout fondement.

6.

6.1 L’appelante se plaint de ce que les premiers juges aient mis à sa charge un montant de 1'620 fr., correspondant à la moitié des honoraires de la société E._____. Elle estime que la vérification de ses factures incombait à G._____, de sorte que si cette gérance avait bien fait son travail, il n'aurait pas été nécessaire de mandater un tiers pour vérifier les factures.

Selon les intimées, au vu du comportement déloyal de l’appelante, il serait parfaitement justifié qu’elles aient eu recours aux

conseils d'une société pour vérifier la facturation et que l'appelante participe au coût de cette opération de contrôle.

6.2 L'entrepreneur est tenu à un devoir de diligence (art. 364 al. 1 CO) qui s'étend à la façon dont est exécuté l'ouvrage mais aussi au reste de l'exécution du contrat. Il doit à cet égard respecter les « règles de l'art reconnues » (Gauch, op. cit. n. 842). Si la violation du devoir de diligence occasionne un dommage chez le maître, l'entrepreneur doit répondre de sa violation du contrat selon les principes posés aux art. 97 ss et 364 al. 1 CO (Gauch, op. cit. n. 853).

6.3 Les premiers juges ont retenu que la surfacturation constatée par l'expert était en partie due à l'appelante et en partie due à la mauvaise surveillance des travaux par G._____, qui agissait comme auxiliaire des intimées pour la surveillance du chantier. Il convenait donc de retenir que la moitié de la facture de la société E._____ devait être supportée par les intimées en raison de la faute de son auxiliaire et l'autre moitié par l'appelante qui était à l'origine de la surfacturation.

6.4 En l'espèce, le grief de l'appelante confine à la mauvaise foi. On doit en effet rappeler que, dans son rapport du 23 janvier 2017, sur lequel il n'y a pas lieu de revenir (cf. *supra* consid. 4.4), l'expert a mis en évidence de très lourdes erreurs de facturation et une surfacturation de ses prestations par l'appelante. En particulier, il ressort de ce rapport que des prestations non ou seulement partiellement exécutées, soit en particulier l'isolation des caissons de stores de l'immeuble sis à la rue [...], ont été facturées et intégralement payées. L'appelante est bien malvenue de reprocher à G._____ de ne pas avoir correctement vérifié ses factures. C'est en effet à l'appelante qu'il appartenait de s'assurer de l'adéquation de ses factures avec les travaux effectués. Le grief de l'appelante est d'autant plus infondé que les premiers juges ont déjà tenu compte de la part de responsabilité de G._____, puisqu'ils ont retenu que la surfacturation était en partie due à la mauvaise surveillance des travaux, et n'ont mis que la moitié des honoraires d'E._____ à la charge de l'appelante.

7.

7.1 L’appelante se plaint de ce qu’un montant de 43'000 fr. ait été retenu au titre de compensation pour la perte de valeur locative subie par les intimées. En substance, elle expose que ce dommage se fonderait sur des pièces annexes au rapport d'expertise, dont le contenu n’aurait pas été allégué par les intimées. S'agissant de ce poste du dommage, l'appelante soutient par ailleurs que sa responsabilité n'aurait pas été démontrée. En particulier, le lien de causalité entre le comportement de l'appelante et le dommage subi par les intimées, soit le gain manqué en loyers, ferait défaut. Elle fait également valoir qu'elle n'aurait commis aucune faute dans la mesure où aucun délai de livraison ne lui aurait été imparti. La date de remise en location prévue retenue par l'expert aurait été donnée par le représentant de G._____ mais n'aurait pas été communiquée à l'appelante. Ce serait dès lors à G._____ de répondre du dommage, qui aurait de plus inutilement demandé le retrait d’un échafaudage. Pour le surplus, les travaux sur la toiture n’auraient débuté qu’en avril 2013, si bien que les premiers juges auraient tenu compte d’un délai de livraison uniquement de trois mois et pas de six mois comme mentionné dans le jugement entrepris.

Les intimés font quant à elles valoir qu’elles auraient allégué en procédure un dommage de 144'000 fr. et auraient offert la preuve par expertise à l’appui. Au vu des conclusions de l’expert, qui a toutefois considéré que ce dommage ne s’élevait qu’à 43'000 fr., la preuve aurait abouti. Les premiers juges pouvaient se fonder sur le contenu du rapport d’expertise.

7.2

7.2.1 L'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) règle la répartition du fardeau de la preuve et, partant, les conséquences de l'absence de preuve ; il confère au surplus le droit à la preuve et à la contre-preuve. Le juge enfreint en particulier cette disposition s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur

contestation par la partie adverse, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 133 III 295 consid. 7.1 ; ATF 130 III 591 consid. 5.4 ; TF 4A_275/2018 du 28 septembre 2018 consid. 2.2.1). En revanche, l'art. 8 CC n'accorde pas le droit à des mesures probatoires déterminées, pas plus qu'il ne s'oppose à une appréciation anticipée des preuves ou à une preuve par indices. Il ne dicte pas non plus comment le juge doit forger sa conviction. Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'une allégation a été établie ou réfutée, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) est alors seul en cause (ATF 130 III 591 consid. 5.4 et les réf. citées ; TF 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.1.1 ; TF 5A_182/2017 du 2 février 2018 consid. 5.2).

7.2.2 Le terme de la livraison est le moment à partir duquel la livraison de l’ouvrage (entier) achevé devient exigible (art. 75 CO). Si le terme de la livraison n’a pas été arrêté par convention, le contrat contient une lacune à cet égard et doit être complété en fonction de la « nature de l’affaire ». Il faut se fonder sur la « volonté hypothétique » des parties qui permet en général à l’entrepreneur de disposer, jusqu’à la livraison, du temps dont un entrepreneur compétent a besoin pour exécuter et livrer l’ouvrage en commençant à temps les travaux (Gauch, op.cit., nn. 646 et 649). Selon l’art. 103 al. 1 CO, le débiteur en demeure doit des dommages-intérêts pour cause d'exécution tardive et répond même du cas fortuit. Le préjudice découlant du retard dont l’entrepreneur répond aux conditions de l’art. 103 al. 1 CO englobe aussi bien la diminution (positive) du patrimoine *(damnum emergens)* que le gain manqué *(lucrum cessans).* Le dommage à réparer peut consister par exemple en une diminution du rendement locatif (Gauch, op. cit, n. 665).

7.3 Les premiers juges ont retenu que les travaux effectués par l’appelante dans la villa de l’avenue des [...] avaient notamment porté sur la plâtrerie, la peinture, la menuiserie et les revêtements des sols et murs (y compris des parquets et carrelages), ou encore sur des fenêtres et, en dernier lieu, sur la toiture, soit la ferblanterie-couverture et velux (à

l’exclusion toutefois des travaux de chauffage, sanitaire et électricité). Les quatre premières adjudications avaient eu lieu par courriers du 30 janvier 2013 et prévoyaient un début de chantier le 1er février 2013 ou « dès que possible ». Un délai de six mois en vue de la livraison de l’ouvrage (soit à fin juillet 2013) semblait conforme à la nature de l’affaire au vu du rapport de l’expert J._____ du 23 janvier 2017 et compte tenu du fait que rien ne permettait de retenir qu’un tel délai serait contraire à la volonté des parties. Ce qui précédait était au demeurant corroboré par les prévisions de N._____, qui avait indiqué aux intimées qu’elles pourraient louer la villa à compter du 1er août 2013. Une fois la date du 1er août 2013 passée, la livraison de l’ouvrage était exigible et l’appelante était en demeure de livrer l’ouvrage et répondait des dommages-intérêts pour cause d’exécution tardive sans qu’une interpellation soit nécessaire. Le retard de la livraison de l’ouvrage avait empêché les intimées de mettre la villa en location. Il existait donc un lien de connexité entre la demeure de l’appelante et la perte de rendement locatif subit par les intimées. La perte locative devait être limitée à la période durant laquelle l’appelante était intervenue sur le chantier, le retard des entreprises ayant travaillé par la suite sur le chantier ne saurait en effet être mis à sa charge. Par conséquent, seule devait être prise en compte la perte locative afférente à la période du 1er août 2013, date de la mise en demeure, au 1er juin 2014, date à laquelle la villa aurait pu être mise en location si les ouvrages livrés par d’autres entreprises n’avaient pas été défectueux. Les premiers juges ont ainsi considéré que le calcul de l’expert était correct et qu’il devait être repris intégralement, les intimées ayant droit à la compensation de la perte locative à concurrence d’un montant de 43'000 francs

7.4 En l’espèce, l'appelante passe sous silence le fait que les intimées ont allégué en procédure un dommage lié à la perte locative de 144'000 fr. (cf. all. 66 de la réponse du 13 juillet 2015), preuve par expertise à l'appui. Dans son rapport, l'expert est arrivé à la conclusion que ce dommage devait être réduit à 43'000 francs. Il faut ainsi retenir que le poste du dommage a suffisamment été allégué et prouvé, dès lors qu'on ne saurait imposer à une partie une allégation plus précise du dommage, en particulier lorsque celui-ci doit être établi par une expertise.

S’agissant de l’absence de responsabilité dont se prévaut l’appelante, force est de constater que celle-ci se limite à exposer sa propre version des faits, en particulier s’agissant du délai de livraison de l’ouvrage, dont elle estime qu’il ne tient pas compte « des divers éléments » qu’elle a invoqués. Elle n'apporte toutefois aucune explication permettant de se distancer des conclusions de l'expertise. Concernant en particulier le démontage de l’échafaudage dont se prévaut l’appelante, cet élément a manifestement été pris en compte par l’expert pour calculer la perte locative, puisqu’il a précisément considéré que la perte de loyer revendiquée à hauteur de 144'000 fr. était surévaluée au vu de l’historique et des autres problèmes touchant la villa. Ces considérations sont du reste mentionnées deux paragraphes après celui relatif à l’installation du nouvel échafaudage, consécutif à « un ordre inapproprié » de G._____.

L’appelante fait fausse route lorsqu’elle soutient que seul un délai de trois mois pour la livraison aurait été pris en compte par l’autorité précédente, celle-ci ayant retenu que les quatre premières adjudications avaient eu lieu par courriers du 30 janvier 2013 et prévoyaient un début de chantier le 1er février 2013 ou « dès que possible ». Contrairement à ce que soutient l’appelante, les premiers juges ont tenu compte de ce que les travaux sur la toiture n’avaient été adjugés que plus tard.

8.

8.1 Dans un dernier moyen, l’appelante conteste le montant de 48'700 fr. retenu à titre de frais de réfection pour l'immeuble de la rue [...]. Elle fait valoir que le montant n'aurait pas été établi précisément par l'expert, qui aurait donné uniquement une fourchette. Les premiers juges auraient dès lors arrêté arbitrairement ce montant. De plus, le montant de 48'700 fr. tiendrait compte du coût affectant les verres des fenêtres, référence étant faite à l’annexe B1 au rapport d’expertise, alors que la responsabilité de l’appelante aurait été exclue sur ce point.

Pour leur part, les intimées relèvent qu’il ressortirait de l’état de fait du jugement, non contesté en appel, que toutes les prestations facturées n’ont pas été effectuées par l’appelante. Par ailleurs, l’expert aurait tenu compte des différentes informations à sa disposition de façon nuancée et équilibrée. En retenant une valeur moyenne, il aurait procédé en équité, si bien que c’est à raison qu’il aurait été suivi par les premiers juges.

8.2 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1). S'agissant des vrais *nova* (« *echte Noven* »), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo *nova* (« *unechte Noven* »), il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 et les réf. citées). Il convient de distinguer les nouveaux arguments de droit des nouveaux faits. Les nouveaux arguments de droit ne sont pas visés par l’art. 317 al. 1 CPC et peuvent être invoqués en appel dans les limites de l’objet du litige. Cela découle en particulier du principe de l’application du droit d’office (TF 4A_519/ 2011 du 28 novembre 2011 consid. 2.1, RSPC 2012 p. 128 ; Colombini, op. cit., n. 1.9.2 ad art. 317 CPC).

8.3 Les premiers juges ont considéré que l’estimation des frais de réfection effectuée par l’expert pouvait être retenue, soit 48'700 fr., aucun élément n’indiquant que ce montant devrait être revu à la hausse ou à la baisse dans la fourchette de plus ou moins 20 % évoquée par l’expert.

8.4 En l’espèce, l’expert a estimé que le coût de l’élimination des défauts constatés sur place les 6 et 13 octobre 2016, concernant la pose des fenêtres et des verres, les tablettes, les renvois d’eau, les jointoyages, l’isolation des caissons des stores, etc. (annexe B1), s’élevait à 48'700 fr. TTC, avec un degré de précision de plus ou moins 20 %. Il a précisé que ce montant avait été estimé avec l’aide d’un menuisier. Contrairement à ce que soutient l’appelante, l’expert a été en mesure d’établir le montant du dommage. C’est uniquement pour nuancer son appréciation qu’il a mentionné une marge de plus ou moins 20 %. Autrement dit, selon les informations à disposition de l'expert, le dommage a été arrêté à 48'700 francs.

S’agissant de la question des caractéristiques techniques des fenêtres, contrairement à ce qui est plaidé, aucun montant n’est mentionné pour ce poste (cf. nº 9) dans l’annexe B3, si bien que l’expert n’en a apparemment pas tenu compte. Du reste, la question du dommage consécutif à la perte de subventions a été traitée dans un chapitre différent de celui lié au frais de réfection (cf. rapport d’expertise p. 10) et est détaillée dans l’annexe B2.1. Quoi qu’il en soit, si, dans ses déterminations du 24 avril 2017, l’appelante a posé des questions complémentaires à l’expert s’agissant des caractéristiques du verre en lien avec l’octroi de subventions, elle n’a pas demandé d’éclaircissements s’agissant de la prise en compte ou non de ce poste dans le montant de 48'700 francs. Elle invoque pour la première fois en appel que le défaut du verre aurait été à tort pris en compte par l’expert, si bien que son grief est irrecevable.

9.

9.1 Au vu de ce qui précède, l’appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

9.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'773 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV

270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Au vu de l'issue de litige et de l'ampleur de la réponse, l'appelante versera aux intimées, solidairement entre elles, la somme de 2'500 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'773 fr. (deux mille sept cent septante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelante C._____.

IV. L'appelante C._____ doit verser aux intimées Z._____ et S._____, solidairement entre elles, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente : La greffière :

Du

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

- Me Dario Barbosa (pour C._____),
- Me Christian Favre (pour Z._____ et S._____),

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

- M. le Juge présidant 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 :