

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 mai 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Merkli et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Egger RoCHAT

* * * * *

Art. 364, 367 et 369 CO ; 308 al. 1 et al. 2 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 14 août 2018 par le Tribunal
d'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec
J._____ **SA**, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 août 2018, le Tribunal d'arrondissement de La Côte a dit que la défenderesse J. _____ SA était reconnue débitrice de la demanderesse C. _____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 2'477 fr. 54, avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 février 2016 (I), a dit que l'opposition totale formée par la défenderesse au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon, était définitivement levée à concurrence du montant en capital et intérêts figurant sous chiffre I ci-dessus (II), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 7'900 fr., à la charge de la demanderesse (III), a dit que la demanderesse devait verser à la défenderesse la somme de 4'000 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que parmi les défauts invoqués par C. _____ au sens de l'art. 368 CO en raison de la mauvaise exécution du contrat d'entreprise générale qu'elle avait conclu avec l'intimée, seuls les frais de pose des serpentins de chauffage par 477 fr. 54 dans la véranda devaient lui être remboursés et la somme de 2'000 fr. devait lui être versée à titre de moins-value du système de trappe en verre amovible avec vérin électrique permettant l'accès au sous-sol depuis le séjour de son appartement. En revanche, les magistrats ont estimé que les défauts d'utilisation des places de parc extérieures n^{os} 15 et 16 n'étaient pas de la responsabilité de la défenderesse et qu'il n'était pas établi que l'affaissement de la terrasse résulterait de l'absence d'une qualité convenue ou attendue, ni découlerait de l'existence d'un défaut juridique dû à une mauvaise conception. Ils ont retenu que l'expertise judiciaire ordonnée à titre de preuve à futur n'avait pas été pertinente, de sorte que les frais judiciaires y relatifs ne sauraient être supportés par la défenderesse.

B. Par appel du 22 octobre 2018, C._____ a conclu, avec suite de frais, principalement à la réforme du jugement en ce sens que J._____ SA soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement des sommes de 54'540 fr., 11'600 fr. et 6'500 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 25 février 2016 (I), que l'opposition formée par J._____ SA au commandement de payer notifié dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon soit définitivement levée, en capital, intérêt et frais (II), que J._____ SA soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 900 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès la notification de la demande (III), que J._____ SA doive lui rembourser de ce chef les frais judiciaires de 7'900 fr. (IV) et que J._____ SA doive lui payer de pleins dépens de première instance fixé à dire de justice, mais d'au moins 8'000 fr. (VII) ; subsidiairement, C._____ a conclu à l'annulation du jugement.

Par réponse du 8 mars 2019, J._____ SA a conclu, avec suite de frais, au rejet des conclusions prises dans l'appel.

Le 20 mars 2019, C._____ a déposé une réplique spontanée.

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

1. C._____ est propriétaire de la parcelle [...] de la Commune d' [...], au sein de la propriété par étages (PPE) [...] d' [...], qu'elle a achetée sur plans.

J._____ SA est une société anonyme ayant pour but la prise et la gestion de participations dans toutes entreprises financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, tant en Suisse qu'à l'étranger. Son siège se trouve à [...], au sein de P.A._____ SA, cette société ayant pour but l'exploitation d'un bureau d'architecte et d'entreprise générale, ainsi que le commerce tel que l'achat, la vente et le courtage en immeuble.

P._____ est administrateur président, avec signature individuelle, de la société P.A._____ SA. Il est aussi l'architecte et l'administrateur avec signature individuelle de J._____ SA.

2. Le 2 mars 2010, B._____ et D._____, comparant en leur qualité de propriétaires de la parcelle [...] de la commune d' [...], et P._____, pour le compte de P.A._____ SA en sa qualité d'intervenante - à la suite de la promesse de vente en sa faveur de ladite parcelle par les propriétaires -, ont signé l'acte constitutif de la PPE « [...] », lequel prévoit huit lots composés de six appartements avec une véranda et de deux appartements avec un balcon.

Cet acte constitutif prévoit, au sujet de l'usage des places de parc extérieures, notamment ce qui suit :

« la servitude autorise le stationnement de véhicules sur les seize places de parc numéros une à seize (1 à 16) figurées en jaune sur le plan « Places extérieures » établi le sept décembre deux mille neuf (réd. : 07.12.2009) et modifié le dix-huit décembre deux mille neuf (réd. :18.12.2009) par la société anonyme « P.A._____ SA » [...], signé ce jour par les comparants et l'intervenante, dont un exemplaire est produit pour demeurer ci-annexé et un autre exemplaire sera déposé au Registre foncier avec la copie des présentes. »

3. Le 11 mars 2010, C._____ et J._____ SA ont conclu un contrat d'entreprise générale portant sur la construction d'un appartement de 4,5 pièces (lot 1 sur la parcelle n° [...]) et l'aménagement des places de parc extérieures n° 15 et 16 au sein de la PPE précitée. L'art. 6 du contrat mentionne un prix total de 616'250 fr., TVA comprise, dont 24'000 fr. pour les deux places extérieures (chacune valant 12'000 fr.).

Les parties ont inclus les normes SIA 118 relatives aux conditions générales pour l'exécution de travaux de construction dans le contrat d'entreprise, en particulier s'agissant de la garantie pour les défauts.

4. Le 2 juin 2010, B._____, et D._____, en qualité de vendeurs, C._____, en qualité d'acquéresse, et P.A._____ SA, représentée par P._____, en qualité de cédante, ont signé devant notaire le contrat de vente portant sur la parcelle [...]. Le descriptif de ladite parcelle figurant dans ce contrat, ainsi que sur l'extrait du Registre foncier de cette parcelle, indiquent « *appartement n° 1, véranda* ». Selon ce contrat de vente, cette parcelle est au bénéfice de servitudes d'usage des places de stationnement extérieures n^{os} 15 et 16.

Ce contrat de vente mentionne notamment ce qui suit :

« B._____ et D._____ vendent conjointement à C._____, qui acquiert, le feuillet [...] de la commune d' [...] sus-désigné et l'usage des places de parc extérieures numéros quinze et seize, respectivement objet des servitudes sus-désignées [...]

La présente vente est convenue aux clauses et conditions suivantes :

[...]

Le feuillet et l'usage des places de parc vendus et achetés (*sic*) sont transférés à l'acquéresse dans leur état actuel, à la mesure des plans et du cadastre, dont cette dernière déclare avoir parfaite connaissance et au sujet duquel elle ne formule aucune remarque, avec tous leurs droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques, ainsi que dans l'état juridique et matériel de la parcelle de base sus-désignée ».

Le chiffre 13 de ce contrat de vente mentionne le contrat d'entreprise générale précité (cf. *supra* ch. 3). Il est spécifié ce qui suit :

« L'acquéresse a conclu avec J._____ SA, [...], un contrat d'entreprise générale pour :

- la construction de l'entier du bâtiment à ériger sur la parcelle [...] sus-désignée, soit notamment le feuillet et l'usage des places de parc présentement vendus et achetés, et
- l'aménagement de l'entier de la parcelle [...] sus-désignée.

Ce contrat a pour but notamment de livrer à l'acquéresse, terminé, l'appartement et les places de parc objet du présent acte, et fixe notamment le prix de la construction (terrain non compris). Ce prix inclut entre autres les aménagements, ainsi que les parties communes et autres installations tels que les aménagements extérieurs ».

5. Le plan figurant dans le dépliant de vente mentionne un appartement en duplex de 4,5 pièces pour une surface de 54,6 m², auxquels s'ajoutent 7,6 m² pour la véranda et 10,2 m² pour la terrasse. Le

dépliant de vente présente les vérandas de la PPE avec une table et des chaises. Sur les plans d'exécution du lot 1 (propriété de C._____) du 1^{er} février 2010, modifiés le 1^{er} décembre 2010, la véranda est inscrite avec une surface de 7,55 m² ainsi qu'un sol en parquet avec chape et chauffage.

Un document intitulé « AVENANT N° 15 Chauffage véranda » du 1^{er} décembre 2010 fait état d'une plus-value de 477 fr. 54 pour la fourniture et la pose de serpentins de chauffage dans la véranda de C._____. Celle-ci s'est acquittée de ce montant de 477 fr. 54.

Le 22 mars 2011, J._____ SA a adressé à C._____ une lettre lui rappelant notamment qu'il était « strictement interdit de raccorder le chauffage des vérandas avant l'obtention du label "Minergie" ».

6. Entre le 1^{er} novembre 2010 et le 29 octobre 2013, les parties ont échangé de nombreux courriers, soit directement, soit par l'intermédiaire du conseil de C._____, courriers allégués en leur entier par cette dernière. Ces courriers relatent notamment les difficultés d'accès et d'utilisation simultanée des deux places de parc extérieures n^{os} 15 et 16 en raison du manque de place pour manœuvrer le véhicule de manière à partir en marche avant depuis celles-ci, ce qui implique de circuler sur un long trajet en marche arrière dans une allée étroite et non éclairée. Ces courriers font aussi état des problèmes liés à l'isolation, à la présence d'humidité dans la véranda ainsi qu'à l'affaissement du terrain dans le jardin et de la terrasse.

7. Le 11 mai 2011, C._____ a indiqué à J._____ SA que ses « places de parking restent, malgré la haie enlevée sur quelques mètres, difficiles d'accès et de manœuvre surtout au niveau de l'entrée de la propriété ».

Le 29 juin 2011, J._____ SA lui a confirmé « qu'une des places de parc, à l'entrée à gauche de la parcelle (vers les places

visiteurs) » lui était attribuée et qu'elle serait annotée « une fois les aménagements extérieurs terminés ». Cela n'a toutefois pas été réalisé.

Le 1^{er} décembre 2011, C._____ a informé J._____ SA que la véranda présentait un problème d'isolation provoquant des flaques d'eau quotidiennes, des moisissures et un parquet qui se décollait, et qu'à l'extérieur, il y avait un affaissement du terrain dans le jardin.

Le 12 décembre 2011, J._____ SA a affirmé que la véranda était conforme et étanche. Elle a ajouté que les places de parc extérieures étaient conformes au plan que C._____ avait validé. J._____ SA a rappelé avoir proposé une place près des places visiteurs pour autant qu'une quatrième place puisse être réalisée, ce qui n'avait pas été le cas. Selon cette société, il était possible que la difficulté d'accès aux places de parc était due aux modifications extérieures que C._____ avait effectuées, telles que l'ajout d'un escalier ainsi que l'installation d'un sauna.

Le 24 janvier 2012, J._____ SA a confirmé que les vérandas avaient été réalisées dans les règles de l'art par la société [...] SA et que celle de C._____ était identique à celle du lot PPE n° [...].

Le 19 mars 2012, C._____ a évoqué un défaut de conception, à savoir qu'il aurait fallu doter la véranda d'un triple vitrage.

Le 30 mars 2012, J._____ SA a indiqué que le chemin d'accès aux places de parc ainsi que le dimensionnement de celles-ci respectaient les normes VSS (normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports).

Le 3 mai 2012, C._____ a signalé à J._____ SA que le parquet dans la véranda avait gondolé et qu'il devait être changé.

Le 18 juin 2012, J._____ SA a proposé à C._____, par gain de paix et pour autant que la PPE y consente, de prolonger le revêtement

à gauche des places visiteurs pour la création d'une place de parc supplémentaire.

Le 18 juillet 2012, C._____ a confirmé son accord pour « la création de la place de parc » sur la base d'un projet concret à établir par J._____ SA en vue de le soumettre à la copropriété.

Le 1^{er} mars 2013, C._____ a adressé un courrier, photographies à l'appui, à J._____ SA en indiquant notamment que l'état des moisissures dans la véranda était inquiétant malgré un déshumidificateur qui fonctionnait « 16 heures sur 24 » et qui engendrait des frais d'électricité élevés. C._____ a encore ajouté qu'il s'agissait soit d'une malfaçon, soit d'un manque d'évaluation et de conseils en rapport avec une véranda établie du côté nord avec double vitrage ; elle a requis une solution pour y remédier ou un dédommagement financier.

Le 14 juin 2013, en réponse au courrier du 4 juin précédent de C._____, J._____ SA a exposé - en se référant à son courrier du 30 avril 2013 qu'elle avait joint et qui mentionnait le manque d'aération de la véranda - qu'il était important de nettoyer les récupérateurs de condensation et de ne pas entreposer de linge à sécher ou de plante verte.

Le 7 octobre 2013, C._____ a notamment maintenu, en comparant sa situation avec celle d'autres voisins, que c'était l'emplacement de la véranda au nord qui causait le problème. En outre, elle a informé J._____ SA que les copropriétaires ne voulaient pas entrer en matière avant que les autres soucis de finitions à l'entrée de la PPE, de garages et places de parking soient réglés également, si bien que la situation était dans une impasse. Elle a ainsi requis un dédommagement pour la véranda et pour cette place de parc inutilisable.

Le 29 octobre 2013, J._____ SA a dit ne pas vouloir revenir sur les courriers de l'entreprise [...] SA qui avait réalisé la véranda, en précisant que celle-ci n'était pas une pièce habitable comme toutes les

autres pièces dès lors qu'elle était comptée pour moitié dans les millièmes de la PPE. En outre, la place de parc était conforme à la mise à l'enquête et aux plans de servitude, un permis d'habiter ayant été délivré pour l'ensemble de l'ouvrage.

8. [...] SA, membre du groupe [...], par [...], expert membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, a effectué un constat privé de défauts au domicile de C._____.

Par courrier du 18 décembre 2013, [...] a constaté les défauts suivants :

« [...]

2. la disposition de vos 2 places de parc Nos 15 et 16 rend tout (sic) manœuvre impossible du fait du manque de place de retournement, obligeant les véhicules à accéder ou repartir en marche arrière sur le chemin objet du point 1.

La création d'une place de retournement sur votre parcelle impliquerait l'abandon de la construction de l'abri de jardin que vous avez prévu d'implanter à cet endroit, d'où une perte de jouissance.

[...]

4. un défaut de conception de la véranda entraîne la formation d'humidité par condensation et l'apparition de moisissures, nécessitant l'utilisation d'un déshumidificateur en permanence. [...] »

9. Par déclaration du 5 février 2014, J._____ SA a renoncé à se prévaloir de la prescription à l'égard de C._____ jusqu'au 31 décembre 2016 du chef des prétentions que celle-ci pourrait élever découlant du contrat d'entreprise générale du 11 mars 2010 concernant la parcelle [...] de la Commune d' [...].

10.

10.1 Le 20 novembre 2014, la Juge de paix du district de Nyon a admis la requête de preuve à futur déposée par C._____ le 20 juillet précédent, tendant à la mise en œuvre d'une expertise.

10.2 Le 30 juin 2015, l'expert Felix Krenz, architecte à Morges, a rendu son rapport d'expertise.

10.2.1 Concernant le chemin d'accès aux places de parc extérieures, l'expert a constaté que la largeur de passage la plus étroite, mesurée entre le bord du chemin et le dépôt des vélos, était de 2,93 mètres depuis la construction récente d'une bordure en ciment en aval du chemin. Il a relevé que la largeur du chemin était inférieure à 3 mètres, en précisant que la norme SIA 640 291A prévoyait que pour les accès privés (degré de confort A), la largeur de la chaussée (surface de roulement) ne devait pas être inférieure à 2,50 mètres et de 2,90 mètres de passage libre, la largeur de passage libre prescrite comprenant les accotements de 20 cm de chaque côté.

L'expert a en outre indiqué que ce chemin était bordé par les portes d'entrée des immeubles, les boîtes aux lettres, la conduite d'aération de la pompe à chaleur, les garages et le local à vélos.

Au sujet de l'éclairage de ce chemin, l'expert a exposé qu'il y avait un éclairage muni d'un détecteur de mouvement devant chaque porte d'entrée, soit trois lampes au total. Ces éclairages étaient destinés à éclairer les zones devant les portes d'entrée et non le chemin. Une modification de l'orientation ou un changement de ces lampes pourrait résoudre ce problème. Il y avait également une lampe vers les places de parc n^{os} 6 et 7, mais celle-ci n'éclairait pas le chemin qui desservait les accès aux logements.

S'agissant des places de parc extérieures n^{os} 15 et 16, l'expert a constaté que la disposition de ces places rendait toute manœuvre

impossible du fait du manque de place de retournement, obligeant les véhicules à accéder ou repartir en marche arrière sur le chemin d'accès. Il a précisé que les dimensions des espaces de manœuvre prévues pour sortir de ces places de parc n'étaient pas respectées. On ne pouvait pas en sortir autrement qu'en marche arrière si les deux places étaient occupées.

Selon l'expert, cette situation n'était pas acceptable, à plus forte raison que la marche arrière était malaisée compte tenu de la distance à parcourir ainsi et de la présence des éléments cités précédemment qui bordent ce chemin. Selon lui, la moins-value découlant de cette situation serait le prix de vente d'une place de parc inutilisable, soit 12'000 francs.

L'expert a constaté qu'en créant une place de retournement sur la parcelle de C._____, celle-ci perdrait la jouissance d'une surface d'environ 12,5 m² prévue pour la place de parc. Selon lui, un cabanon de jardin de dimensions modestes pourrait être construit à quelques mètres de là, sans que cela empiète d'une manière gênante sur la partie nord de son jardin.

L'expert a considéré que la création d'une place de retournement à la place de la surface en tout-venant actuel impliquerait une perte de jouissance d'une place de parc dont le prix de vente était de 12'000 fr. au moment de la vente du lot. A cela il fallait ajouter le prix de la correction de la zone goudronnée avec une distance de recul suffisante pour permettre la sortie d'un véhicule dans de bonnes conditions. L'expert a précisé que l'estimation du coût de la réfection de cette surface, déplacements des machines et travaux annexes compris, était de 4'000 francs. La moins-value totale s'élevait ainsi à 16'000 fr. environ.

10.2.2 Concernant la véranda, l'expert a indiqué que le spécialiste consulté pour les défauts de formation d'humidité par condensation et d'apparition de moisissures avait remarqué que les verres isolants à double vitrage avaient été traités avec un film thermique alors qu'il aurait

fallu poser des triples vitrages. Selon l'expert, le défaut majeur de cette construction était que les profils en aluminium n'étaient pas adaptés à une construction chauffée. Ces profils, généralement utilisés pour des ouvrages froids tels que des sas d'entrée, étaient munis d'une coupure thermique de 4 - 5 mm alors que le minimum de coupure thermique exigible pour ce type de véranda chauffée était de 20 mm.

L'expert a expliqué que l'on ne trouvait pas d'indications relatives à la véranda dans le descriptif accompagnant le contrat d'entreprise générale. Néanmoins, un plan de construction à l'échelle 1/100 du bureau P.A. _____ SA daté du 01.02.2010 comportait l'indication : « sol : parquet avec chape et chauffage » pour cette véranda. L'expert a rapporté les propos de P. _____, selon lesquels C. _____ aurait demandé l'installation d'un chauffage de sol après coup, alors qu'il n'aurait pas été prévu de chauffer la véranda. Selon l'expert, dans ce cas, la responsabilité d'un problème de condensation incomberait à J. _____ SA qui aurait dû soit refuser de poser des serpentins de chauffage de sol, sachant que les profils des vitrages n'étaient pas adaptés à une construction chauffée, soit proposer d'échanger tous les profils, ce qui aurait occasionné des frais importants pour ces modifications.

Etant donné que la véranda est équipée d'un chauffage au sol et qu'elle est adossée à la façade Nord du bâtiment, l'expert a proposé le démontage et l'évacuation des matériaux de cette construction existante, puis la reconstruction avec des profils conformes et avec des triples vitrages. Selon l'expert, cela engendrerait les travaux et coûts suivants : démontage et évacuation, frais estimés à 3'500 fr., reconstruction selon offre [...] 25'740 fr., réserve pour divers travaux annexes (seuils en tôle thermolaquée, retouches façades, peinture, réparation du sol en parquet) 4'500 fr., soit une estimation totale du dommage subi pour la véranda de 33'740 francs.

10.2.3 A propos du défaut de la terrasse, selon lequel la surface du dallage extérieur est irrégulière et fait apparaître le béton, l'expert a relevé que pour l'éliminer, il convenait de démonter les dalles irrégulières,

couper le béton vertical saillant et remettre à niveau les dalles sur du gravillon, cela pour un coût estimé à 600 francs.

Quant à la surface du terrain extérieur, l'expert a considéré comme exact que le niveau du terrain était trop bas et que les couronnes en béton des regards des eaux usées et des eaux claires étaient devenues saillantes. Selon lui, les travaux à prévoir étaient l'ameublement à la machine de la terre en surface, le tri et l'évacuation de la végétation existante, l'apport de terre végétale et le nivellement des surfaces, l'ensemencement avec une protection éventuelle de paille et l'arrosage, cela pour un coût estimé à 3'500 francs.

10.3 Par décision du 25 février 2016, déclarée définitive et exécutoire le 17 mars 2016, le Juge de paix du district de Nyon a refusé d'ordonner le complément d'expertise requis par J._____ SA, a arrêté les frais judiciaires et les a mis à la charge de C._____ par 6'500 fr., comprenant 500 fr. d'émolument forfaitaire et 6'000 fr. de frais d'expertise.

Pour la procédure de preuve à futur, le conseil de C._____ a comptabilisé des honoraires d'un montant de 5'200 fr., TVA au taux de 8 % par 416 fr. en sus (total de 5'616 fr.), pour les opérations effectuées entre le 2 février 2012 et le 20 novembre 2013, et de 6'400 fr., TVA au taux de 8 % par 512 fr. en sus (total de 6'912 fr.) pour la période du 21 novembre 2013 au 17 novembre 2015.

11. Le 8 février 2016, la régie [...] SA a informé C._____ du fait qu'elle avait demandé un devis pour les travaux relatifs aux infiltrations d'eau constatées dans la pièce à vivre au bas du mur mitoyen avec la véranda.

Le 22 février 2016, C._____ a informé P._____ des problèmes d'infiltration qu'elle avait remarqués en date du 6 février 2016, pour lesquels elle s'était adressée à la régie précitée et pour lesquels lui avait été confirmée, le 17 février 2016, la nécessité de travaux de

sondage au niveau de la chape ou de la dalle afin de comprendre l'étendue de l'infiltration d'eau et de son chemin jusqu'au mur du salon. C._____ précisait que la régie lui communiquerait le rapport et le résultat des sondages.

La société [...], par M. [...], a procédé à des travaux de recherche de fuite. Selon la facture du 15 avril 2016, l'étanchéité était en bon état mais la plinthe inférieure de la véranda n'était pas étanche. De plus, il y est indiqué que l'isolation thermique périphérique était fixée mécaniquement.

12. Au début de l'année 2016, alors que C._____ reculait avec sa voiture, elle a touché les boîtes aux lettres situées en bordure du chemin menant jusqu'à sa maison. Les boîtes aux lettres ainsi que sa voiture ont été endommagées.

13. Le 2 mars 2016, C._____ a fait valoir auprès de J._____ SA des prétentions de 54'540 fr. au vu du rapport d'expertise, de 11'600 fr. à titre d'honoraires d'avocat et de 6'400 fr. à titre de frais de preuve à futur, lui impartissant un délai au 31 mars 2016 pour formuler une proposition de règlement.

Le 24 juin 2016, à la requête de C._____, l'Office des poursuites du district de Nyon a fait notifier un commandement de payer dans la poursuite n° [...] à J._____ SA, celle-ci y ayant fait opposition totale, pour les trois montants susmentionnés, avec intérêt à 5 % l'an dès le 25 février 2016.

14. La conciliation ayant échoué, l'autorisation de procéder a été délivrée à C._____ le 15 septembre 2016.

Par demande déposée le 8 novembre 2016 auprès du Tribunal d'arrondissement de La Côte, C._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que J._____ SA soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement des sommes de 54'540 fr., de 11'600 fr. et de

6'500 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 25 février 2016, et à ce que l'opposition formée par J._____ SA au commandement de payer poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon soit définitivement levée, en capital, intérêt et frais.

Par réponse du 16 février 2017, J._____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions précitées.

Le 8 mai 2017, C._____ a déposé des déterminations.

Le 7 juin 2018 s'est tenue l'audience de premières plaidoiries, lors de laquelle J._____ SA a requis la mise en œuvre d'une expertise judiciaire.

Par ordonnance de preuve du 8 juin 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte a rejeté la requête de mise en œuvre d'une expertise présentée par J._____ SA, au motif que la preuve n'était plus pertinente, car déjà administrée par voie de preuve à futur, avec valeur d'expertise judiciaire. La Chambre des recours civile a déclaré irrecevable le recours déposé par J._____ SA contre ladite ordonnance (CREC 20 juillet 2017/264).

Le 24 avril 2018, les parties, assistées de leurs conseils respectifs, ont procédé à une inspection locale, puis ont comparu à l'audience de jugement. C._____ a été interrogée en qualité de partie.

15. Le 14 août 2018, le jugement a été rendu sous forme de dispositif, dont C._____ a requis la motivation le 17 août 2018.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de

procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La réponse doit être déposée dans le même délai dès la notification de l'acte d'appel à l'intimée (art. 312 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'appel, écrit et motivé, a été formé en temps utile par une partie qui a 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 au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 francs. L'appel est donc recevable. La réponse l'est également.

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, CR CPC, Bâle 2019, 2^e éd. du CPC commenté, 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). Toutefois, le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (Colombini, Code de procédure civile Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2.2.2 ad art. 310 CPC, citant

ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid.5.2).

3.

3.1 Les parties sont liées par un contrat d'entreprise générale au sens des art. 363 ss CO, ce qu'elles ne contestent pas. Cependant, l'appelante prétend que l'ouvrage présenterait des défauts au sens de l'art. 367 al. 1 CO concernant deux places de parc extérieures, la véranda et la terrasse de son appartement. Les défauts affectant les places de parcs et la véranda résulteraient notamment de la violation du devoir de diligence de l'entrepreneur découlant de l'art. 364 al. 1 CO.

3.2

3.2.1 Le devoir général de diligence de l'entrepreneur découle de l'art. 364 al. 1 CO, lequel fait référence - à l'instar de l'art. 398 al. 1 CO relatif à la responsabilité du mandataire - aux règles du contrat de travail. Selon l'art. 321a al. 1 CO, le travailleur doit exécuter avec soin le travail qui lui est confié et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de l'employeur. Le devoir de diligence est une expression du devoir de fidélité inhérent au rapport de confiance qui doit exister entre maître et entrepreneur ; on en déduit des devoirs de renseignement et de conseil qui reposent sur l'idée que l'entrepreneur, en sa qualité de spécialiste, doit conseiller le maître et lui signaler toute circonstance importante pour l'exécution de l'ouvrage (TF 4A_37/2015 du 28 avril 2015 consid. 4 ; TF 4C.50/2003 du 5 juin 2003 consid. 4.1).

3.2.2 Selon la jurisprudence, l'ouvrage présente un défaut au sens de l'art. 367 al. 1 CO lorsqu'il ne possède pas les qualités convenues - expressément ou tacitement - par les parties, ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre en vertu des règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5/a/aa). S'agissant du premier type de défauts, il ne faut pas se limiter à ce qui a été expressément formulé, mais il convient de rechercher, selon les règles générales d'interprétation, ce que les parties ont voulu dans chaque cas concret. Quant à la qualité attendue, elle vise

d'une part la matière utilisée – qui ne doit pas être de qualité inférieure à la moyenne (cf. art. 71 al. 2 CO) – et concerne, d'autre part, les propriétés nécessaires ou usuelles pour l'usage convenu (Chaix, CR CO I, 2^e éd. 2012, n. 5 ad art. 368 CO, Gauch/Carron, Le contrat d'entreprise, 1999, nn. 1352 ss). En principe, l'ouvrage doit répondre aux exigences techniques et à la destination que lui réserve le maître. Si celui-ci entend affecter l'ouvrage à une destination sortant de l'ordinaire, il doit en aviser l'entrepreneur (arrêt C.211/1987 du 27 juin 1988 consid. 3, in SJ 1989 p. 309). En revanche, il n'a pas cette obligation lorsque l'utilisation prévue est usuelle ; l'ouvrage doit alors correspondre au minimum aux règles de l'art reconnues ou à un standard équivalent (Gauch, op. cit., n. 1422). Le maître peut, par exemple, s'attendre à ce qu'une façade ou l'accès à un garage ne se fissurent pas de manière inhabituelle (ATF 117 II 425 ; pour le garage, cf. Blätter für Zürcherische Rechtsprechung (ZR) 69/1970, n. 8 p. 47). De même, il peut légitimement espérer que l'étanchéité nouvelle de cuves destinées à l'encavement du moût résistera plus que quelques mois (arrêt 4C.347/2005 du 13 février 2006 consid. 2). Il n'a pas non plus à compter avec la déformation des planches d'une façade en bois (ATF 118 II 142) ou avec des tuiles d'un toit qui ne résistent pas au gel (Gauch, op. cit., n. 1422).

4.

4.1 L'appelante soutient que les premiers juges auraient écarté à tort le poste du dommage revendiqué à hauteur de 12'000 fr. en lien avec la problématique des places de parc. Selon elle, ils auraient retenu à tort qu'elle avait voulu et avait obtenu deux places et qu'elle ne saurait reprocher à l'intimée un défaut dans la réalisation de cette partie de l'ouvrage. En s'appuyant sur l'avis des deux experts [...] et Krenz, elle prétend que, conformément à son devoir de diligence et à son obligation d'informer, l'intimée n'aurait pas dû accepter de promettre, par le contrat d'entreprise conclu avec elle, la réalisation de deux places de parc dont l'utilisation conforme aux règles de l'art et à sa volonté serait impossible. Cette utilisation inadéquate des places de parc constituerait un défaut de l'ouvrage, dès lors que les deux places de parc seraient inaptés à leur

usage usuel, dans la mesure où leur accessibilité serait impossible ou nécessiterait des manœuvres difficiles. Peu importerait la source du défaut.

L'intimée soutient qu'elle ne serait pas liée par le transfert des droits d'usage sur les deux places de stationnement dans le cadre de la vente immobilière intervenue entre les vendeurs, B. _____ et D. _____, et l'appelante. L'intimée prétend avoir appliqué et respecté les plans autorisés auxquels se référait le contrat de vente et relève que l'appelante n'aurait pas requis une enquête complémentaire pour une éventuelle modification en cours de réalisation. A supposer la position de l'appelante fondée, l'intimée considère que celle-ci aurait dû s'en prendre aux vendeurs. L'intimée ajoute que l'appelante aurait fait ajouter un escalier extérieur pour descendre au sous-sol et qu'elle serait en mesure d'empiéter sur son jardin pour élargir les places de parc, étant la seule à bénéficier de deux places de parc et étant ainsi privilégiée dans la PPE.

4.2

4.2.1 En l'espèce, le jugement retient que l'appelante a acquis les servitudes relatives aux places de parc, inscrites au registre foncier conformément aux plans, alors que l'intimée a aménagé l'espace extérieur délimité par les plans pour le montant prévu de 24'000 francs. Le jugement rappelle la teneur de l'expertise selon laquelle la disposition des places n^{os} 15 et 16 rend effectivement toute manœuvre impossible en raison du manque de place de retournement si les deux places sont occupées, obligeant les véhicules à accéder ou à repartir en marche arrière sur le chemin d'accès, ce qui est inacceptable. Selon le jugement, l'expertise ne contredit en revanche pas les faits que le chemin d'accès et que le dimensionnement des places de parc respectent les normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS), comme cela ressort des courriers de l'intimée des 30 mars 2012 et 18 juin 2012. Ces places ont été aménagées de manière conforme aux plans, que l'appelante a validés, ainsi qu'à ce qui était prévu par la mise à l'enquête et les plans de

servitude. Le fait que les places n'aient, selon l'appelante, pas les dimensions adéquates et qu'elles engendrent des difficultés pour manœuvrer ne saurait être imputable à l'intimée, selon le jugement. Ce résultat ne dépend en effet pas exclusivement ni principalement de l'intimée, mais découle des servitudes créées et inscrites au registre foncier que l'appelante a achetées et au sujet desquelles elle a déclaré, devant le notaire, avoir parfaitement connaissance à la mesure des plans et du cadastre. De plus, l'intimée a, selon le jugement, à juste titre relevé dans son courrier du 12 décembre 2011 que ces difficultés pouvaient être dues aux modifications extérieures requises par l'appelante, soit l'ajout d'un escalier ainsi que l'emplacement pour le sauna. De l'avis du tribunal, la création d'une place de retournement impliquerait la perte de jouissance d'une des deux places de parc, et on ne voit pas comment l'intimée aurait pu respecter la partie du contrat selon laquelle elle devait réaliser deux places de parc, si elle avait en parallèle dû prévoir un espace de retournement. Autrement dit, l'appelante ne saurait exiger la réalisation de deux places de parc ainsi que d'une place de retournement, alors que la servitude d'usage, le cadastre et le contrat d'entreprise ne le permettaient pas. Le tribunal ajoute encore que la proposition de l'intimée de réaliser une place de parc près des places visiteurs ne changeait rien à son appréciation. En effet, cette proposition n'impliquait pas l'intention de réparer un défaut dont elle aurait admis la responsabilité, mais celle de trouver une solution satisfaisante pour l'appelante, qui n'a pas pu être réalisée, la PPE n'y ayant pas consenti. S'agissant du chemin d'accès aux places litigieuses, l'expertise confirme que la largeur de passage la plus étroite, mesurée entre le bord du chemin et le dépôt des vélos, était de 2,93 mètres, puis de 2,90 mètres depuis la construction d'une bordure en ciment. L'accès est donc conforme à la norme SN 640 291A qui prévoit, pour les accès privés, que la largeur ne doit pas être inférieure à 2,9 mètres.

4.2.2 L'appelante a conclu l'acte de vente notarié le 2 juin 2010. Il contient la clause suivante : « B._____ et D._____ vendent conjointement à C._____, qui acquiert, le feuillet [...] de la commune

d' [...] sus-désigné et l'usage des places de parc extérieures numéros quinze et seize, respectivement objet des servitudes sus-désignées [...] Le feuillet et l'usage des places de parc vendus et achetés sont transférés à l'acquiesse dans leur état actuel, à la mesure des plans et du cadastre, dont cette dernière déclare avoir parfaite connaissance et au sujet duquel elle ne formule aucune remarque, avec tous leurs droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques, ainsi que dans l'état juridique et matériel de la parcelle de base sus-désignée ».

Tout d'abord, on constate que le 2 mars 2010, lors de la constitution de la PPE devant notaire, les vendeurs B. _____ et D. _____ ont signé le plan de l'immeuble en PPE avec les différentes places de parc extérieures, dont les n^{os} 15 et 16 litigieuses, et que le plan de ces places de parc extérieures avait été modifié par la société P.A. _____ SA le 18 décembre 2009, société à laquelle la propriété de la parcelle n° [...] de la commune d' [...] avait été promise par les vendeurs. Ensuite, l'appelante, en qualité de maître de l'ouvrage, et l'intimée, en qualité d'entrepreneur général, ont conclu le contrat d'entreprise, objet du présent litige, le 11 mars 2010, soit avant la conclusion du contrat de vente précité. Enfin, lors de la conclusion de ce contrat de vente devant notaire le 2 juin 2010, l'intimée était également partie à ce contrat de vente. En effet, la société P.A. _____ SA, chez laquelle l'intimée a son siège et dont l'administrateur P. _____ est l'architecte de l'intimée, a signé cet acte de vente en qualité de cédante.

Aussi, l'appelante, qui n'est pas une spécialiste en la matière, devait pouvoir s'attendre à la livraison par l'intimée de deux places de parc dont l'utilisation serait correcte et usuelle. Dès lors que l'intimée est une spécialiste en sa qualité d'entrepreneur et que P. _____ était à la fois son architecte et l'administrateur président de la société P.A. _____ SA ayant modifié les plans des places de parc litigieuses et ayant signé en qualité de cédante le contrat de vente qui se référait au contrat d'entreprise générale litigieux, l'intimée avait un

devoir de conseil et de renseignement à l'égard de l'appelante. Il ne lui suffisait pas de livrer une route d'accès et des places de parc respectant les dimensions des normes en vigueur. Elle devait aussi s'assurer des dimensions des espaces de manœuvre, afin que les places de parc répondent aux critères d'utilisation correcte et usuelle. En effet, les deux experts s'accordent pour dire que la disposition des deux places de parc rend toute manœuvre impossible du fait d'un manque de place de retournement, qui oblige les véhicules à accéder ou à repartir en marche arrière sur le chemin d'accès. L'expert judiciaire Krenz précise encore que les dimensions des espaces de manœuvre prévues pour sortir de ces places de parc n'ont pas été respectées, de sorte que l'on ne peut en sortir qu'en marche arrière si les deux places sont occupées. Les deux experts s'accordent pour dire que cette situation n'est pas acceptable. Selon l'expert judiciaire Krenz, elle est à plus forte raison inacceptable que la marche arrière est malaisée compte tenu de la distance à parcourir et de la présence d'éléments qui bordent ce chemin, tels que les portes d'entrée des immeubles, les boîtes aux lettres, la conduite d'aération de la pompe à chaleur, les garages et le local pour les vélos. En outre, comme le relèvent les experts, le chemin d'accès n'est pas éclairé la nuit. L'expert judiciaire Krenz a encore précisé qu'il y avait un éclairage muni d'un détecteur de mouvement devant chaque porte d'entrée, soit trois lampes au total, qui étaient destinées à éclairer les zones devant les portes d'entrée et non le chemin. Il y a également une lampe vers les places de parc 6 et 7, mais celle-ci n'éclaire pas le chemin qui dessert les accès aux logements. Dans la mesure où l'expert judiciaire a indiqué qu'une modification de l'orientation ou un changement des trois lampes précitées pourrait résoudre le problème de l'éclairage devant les trois portes d'entrées, il apparaît que cette mesure, pour autant que les propriétaires concernés y consentent, ne résoudrait qu'un seul des nombreux obstacles liés à la marche arrière inévitable.

Enfin, l'expert judiciaire Krenz précise que la création d'une place de retournement sur la parcelle de l'appelante impliquerait la perte de jouissance d'une place de parc dont le prix de vente était de

12'000 fr. au moment de la vente ; à cela s'ajoute le prix de la correction de la zone goudronnée estimée par l'expert Krenz à 4'000 fr., soit une moins-value totale de 16'000 francs.

Au vu des développements qui précèdent, il convient de retenir que la place de parc à laquelle l'accès et la libération ne peuvent se faire qu'en marche arrière est munie d'une caractéristique qui n'est pas usuelle pour l'usage convenu. L'intimée en est responsable en vertu de l'art. 364 al. 1 CO, ayant omis de conseiller et renseigner l'appelante à cet égard conformément à son devoir de diligence et d'information, alors même qu'elle était consciente de la problématique signalée par l'appelante en 2011 déjà. En effet, elle était entrée en matière sur celle-ci en lui proposant une alternative qui a en définitive échoué face au refus des autres copropriétaires.

Il s'ensuit que le dommage estimé par l'expert à 12'000 fr. s'agissant de la perte de jouissance d'une place de parc doit être admis. En revanche, point n'est besoin d'allouer à l'appelante en sus le montant de 4'000 fr. pour la correction de la zone goudronnée, puisqu'elle doit être considérée comme ne disposant que d'une seule place de parc, l'autre étant inutilisable.

5.

5.1 L'appelante estime que les premiers juges auraient à tort exonéré l'intimée de toute responsabilité découlant de sa négligence dans son devoir d'avis formel au sens de l'art. 369 CO lié aux problèmes de condensation à l'intérieur de la véranda, au motif que cette véranda n'était pas destinée à être une pièce habitable et que le chauffage au sol ne s'imposait donc pas. L'appelante soutient que la motivation des premiers juges sur ce point serait contradictoire avec les faits retenus.

L'intimée estime que l'appelante a requis la pose d'une véranda d'appoint avec serpentins et chauffage sur une surface non habitable selon les plans de la PPE. Dès lors qu'il s'agit d'un usage

inadéquat d'une surface non habitable en surface habitable, les défauts d'humidité existant dans cette véranda ne sauraient engendrer sa responsabilité.

5.2 L'art. 368 al. 1 CO prévoit que si l'ouvrage est défectueux au point que le maître ne peut pas en faire usage, ou ne peut pas être équitablement contraint de l'accepter, il a le droit de le refuser. Le contrat est alors résolu et le maître a le droit d'exiger la restitution de ce qu'il a déjà payé, avec intérêts au taux légal selon l'art. 73 al. 1 CO, dès le paiement (Chaix, op. cit., nn. 23 à 25 ad art. 368 CO ; Gauch, Der Werkvertrag, 5^e éd. 2011, n° 1535 p. 602). En cas de défaut moins important, l'art. 368 al. 2 CO autorise le maître à exiger la réparation de l'ouvrage aux frais de l'entrepreneur, si la réparation est possible sans dépense excessive, ou à réduire le prix en proportion de la moins-value.

L'art. 369 CO prévoit que le maître ne peut pas invoquer les droits résultant des défauts de l'ouvrage lorsque l'exécution défectueuse lui est personnellement imputable, soit à raison des ordres qu'il a donnés contrairement aux avis formels de l'entrepreneur, soit pour toute autre cause (TF 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 6). Si le maître d'ouvrage dispose des connaissances spéciales nécessaires dans le domaine lui permettant de reconnaître le caractère erroné des instructions de l'entrepreneur, celui-ci est libéré même en l'absence d'avis formel, à moins qu'il n'ait reconnu ou dû reconnaître l'erreur, parce qu'elle était manifeste ou qu'il avait un devoir de vérification (art. 365 al. 3 CO ; cf. ATF 116 II 454, JdT 1991 I 362).

Si la mauvaise qualité du matériau livré par le maître ou du terrain qu'il a désigné conduit à des défauts de l'ouvrage, ceux-ci sont imputables au maître et la responsabilité de l'entrepreneur est exclue (art. 369 *in fine* CO ; Bühler, ZK - Der Werkvertrag, 1998, nn. 34-36 ad art. 369 CO ; Chaix, op. cit., n. 19 ad art 369 CO ; Gauch/Carron, op. cit., n. 1979). Cependant, la déchéance des droits du maître n'intervient en principe pas de ce seul fait : la loi impose en effet à l'entrepreneur - partie supposée la plus expérimentée au contrat (ATF 116 II 305

consid. 2c/cc) – d'informer immédiatement le maître s'il rencontre des problèmes d'exécution liés à la matière livrée. En tant que spécialiste, il doit également examiner la matière ou le terrain avant de commencer l'ouvrage. Il a l'incombance de communiquer au maître toutes les circonstances qu'il connaît ou celles qu'il aurait dû connaître en faisant preuve de la diligence qu'on peut attendre de tout entrepreneur capable (ATF 26 II 660 ; Baurecht/Droit de la construction 1/86, p. 16 ch. 9 ; Bühler, op. cit., n. 52 ad art. 369 CO ; Chaix, op. cit., n. 22 ad art. 365 CO ; Gauch/Carron, op. cit., n. 1999).

Si l'art. 369 CO n'est pas applicable, la faute concomitante du maître permet toutefois de réduire la responsabilité de l'entrepreneur en vertu de l'art. 44 al. 1 CO (ATF 116 II 454, JdT 1991 1362). Cette disposition prévoit que le juge peut réduire les dommages et intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur. Une faute concomitante du lésé doit être retenue si ce dernier, par son comportement, a contribué dans une mesure importante à créer ou aggraver le dommage, alors que l'on aurait pu attendre raisonnablement de tout tiers se trouvant dans la même situation de prendre des mesures de précaution, susceptibles d'écarter ou de réduire ce dommage (cf. ATF 128 II 49 consid. 3.1 et consid. 4.2; 124 II 8 consid. 5c; 123 II 210 consid. 3b). L'art. 44 al. 1 CO laisse au juge un large pouvoir d'appréciation (ATF 127 III 453 consid. 8c).

5.3

5.3.1 En l'espèce, les premiers juges rejoignent l'expert judiciaire Krenz qui mentionne que la responsabilité d'un problème de condensation dans la véranda incombe à l'intimée qui aurait dû soit refuser de poser des serpentins de chauffage de sol, sachant que les profils des vitrages n'étaient pas adaptés à une construction chauffée, soit proposer d'échanger tous les profils. En effet, l'intimée, qui dispose de connaissances techniques plus étendues que l'appelante, devait vérifier le caractère adéquat de la pose des serpentins et avertir celle-ci que ce système contreviendrait à la bonne réalisation de la véranda,

notamment en l'informant que le chauffage au sol allait provoquer de la condensation et de l'humidité. Les magistrats ont ainsi retenu que l'intimée avait négligé son devoir d'avis formel au sens de l'art. 369 CO et qu'elle devait en assumer la responsabilité.

Toutefois, le tribunal a considéré que l'intimée ne pouvait pas exiger la reconstruction de la véranda avec des profils conformes et la pose de triples vitrages, car cela aurait abouti à créer une pièce habitable supplémentaire. Or cela n'avait pas été prévu dans le contrat d'entreprise et aurait nécessité un permis de construire adéquat. Afin de disposer d'une véranda - non chauffée - conformément à ce qui avait été initialement prévu dans le contrat d'entreprise pour le lot n° 1 de la PPE, conçue de la même manière que la véranda initialement prévue et respectant les règles de l'art en la matière, le tribunal a retenu qu'il suffisait de ne pas utiliser les serpentins de chauffage en place, le préjudice se limitant ainsi au remboursement des frais de 477 fr. 54 engagés pour leur pose. Le tribunal a encore relevé que, selon l'expert, le problème ne résultait pas de la situation de la véranda au nord, mais bien du fait qu'elle était équipée d'un chauffage au sol et que les profils utilisés n'étaient pas adaptés à une construction chauffée. S'agissant des lames de parquet endommagées, le tribunal a estimé que l'appelante n'avait pas établi que la pose de serpentins de chauffage était la cause unique du dommage causé au parquet, et que l'on ne pouvait pas exclure une faute concomitante de sa part, dès lors qu'elle entendait utiliser, de manière inadéquate, la véranda comme pièce habitable supplémentaire en y faisant sécher du linge et en y entreposant des plantes.

5.3.2 Certes, le plan figurant dans le dépliant de vente prévoyait une véranda de 7,6 m², ce dépliant présentant les vérandas avec une table et des chaises. Cela ne permet pas pour autant d'en déduire que le contrat de vente conclu en juin 2010, qui prévoyait une véranda, entendait que celle-ci soit chauffée. Ce qui est déterminant en l'occurrence, ce sont les plans d'exécution du lot n° [...], propriété de l'appelante, du 1^{er} février 2010, modifiés le 1^{er} décembre 2010, sur

lesquels la véranda est inscrite avec une surface de 7,55 m² ainsi qu'avec un sol : « parquet, avec chape et chauffage ». Le 22 mars 2011, l'intimée a adressé à l'appelante une lettre lui rappelant notamment qu'il était strictement interdit de raccorder le chauffage des vérandas avant l'obtention du label « Minergie ».

A cet égard, l'expert Krenz expose dans son rapport que le spécialiste consulté pour ces défauts avait remarqué que les verres isolants de double vitrage étaient traités avec un film thermique alors qu'il fallait poser des triples vitrages, mais que le défaut majeur de cette construction était que les profils en aluminium n'étaient pas adaptés à une construction chauffée. Le rapport expose encore que l'architecte P._____ de l'intimée avait indiqué qu'il n'avait pas été prévu de chauffer la véranda, mais que l'appelante aurait demandé postérieurement l'installation d'un chauffage au sol. Selon l'expert, la responsabilité d'un problème de condensation incombait dans ce cas à l'intimée qui aurait dû soit refuser de poser des serpentins de chauffage, sachant que les profils des vitrages n'étaient pas adaptés à une construction chauffée, soit proposer d'échanger tous les profils, ce qui aurait occasionnés des frais importants. Selon l'expert, étant donné que la véranda est équipée d'un chauffage au sol et qu'elle est adossée à la façade nord du bâtiment, le démontage et l'évacuation des matériaux de la véranda doivent être envisagés, de même que la reconstruction avec des profils conformes et avec des triples vitrages.

Il apparaît que le chauffage de la véranda, qui n'avait initialement pas été prévu mais à l'installation duquel l'entrepreneur a consenti, au mépris du respect du label « Minergie » à octroyer, engendre des problèmes imputables à l'intimée, selon l'expert judiciaire, à tout le moins en ce qui concerne les profils des vitrages. L'expert n'a en outre relevé aucun autre élément, tel que les plantes vertes ou le séchage de linge dans la véranda, qui aurait été à l'origine des problèmes liés à la véranda, singulièrement au parquet de la véranda. Ces éléments ne ressortent pas non plus du procès-verbal de l'inspection locale. Contrairement à ce que retient le jugement, ni les photos au

dossier ni la correspondance de l'intimée n'ont une valeur probante suffisante à cet égard.

En revanche, à l'instar du tribunal, il y a lieu de retenir que même si les parties se sont entendues sur l'installation d'un chauffage dans la véranda, que l'intimée aurait dû soit décliner soit réaliser aux conditions mentionnées par l'expert, la véranda ne pouvait pas constituer une pièce habitable. En effet, les autorités administratives avaient approuvé des plans prévoyant un appartement de 4,5 pièces et la certification du label « Minergie » avait été octroyée pour un tel appartement. Il y a ainsi lieu de retenir une faute concomitante de l'appelante, celle-ci ayant souhaité l'installation d'une véranda chauffée en connaissance de cause. Il se justifie de répartir par moitié entre les parties le montant du dommage estimé par l'expert, soit de mettre 16'870 fr. à la charge de l'intimée.

6.

6.1 L'appelante prétend que les premiers juges auraient violé l'art. 99 CO lorsqu'ils ont considéré qu'elle n'aurait pas prouvé que le tassement de la terrasse extérieure était dû à l'absence d'une qualité convenue ou attendue, alors que l'inspection locale avait permis de constater l'affaissement d'environ 13 cm.

6.2 Avant la livraison, toute violation de l'obligation de diligence de l'entrepreneur équivalant à une inexécution ou à une mauvaise exécution du contrat, est régie par les dispositions générales sur l'inexécution des contrats (art. 97 ss CO) ; les prétentions qui en découlent se prescrivent par dix ans (art. 127 CO). Après la livraison, les prétentions sont absorbées par les règles de la garantie pour les défauts de l'art. 367 CO (ATF 113 II 421).

6.3 Selon le jugement querellé, l'appelante n'a pas établi que l'affaissement du terrain de 13 centimètres, allégué par celle-ci et constaté à l'inspection locale, soit dû à un défaut existant au moment de

la livraison de l'ouvrage, ni que l'affaissement ne serait pas simplement dû à l'écoulement du temps. En effet, l'expert judiciaire n'a constaté que l'apparition du béton et des regards, sans pour autant en conclure que l'entrepreneur avait failli dans la réalisation de l'ouvrage.

L'appelante se limite à invoquer, pour la première fois en appel, l'art. 99 CO selon lequel en matière contractuelle le débiteur répondrait de toute faute qui serait présumée. Outre qu'en l'espèce l'ouvrage litigieux a été livré et que cette disposition n'est ainsi plus applicable, il y a lieu de rejeter le grief et la prétention de 3'500 fr. y relative, la cour de céans faisant siens les motifs convaincants du jugement entrepris.

7.

7.1 L'appelante estime que les frais liés à la procédure de preuve à futur par 6'500 fr. et les honoraires avant procès de son conseil par 11'600 fr. devraient lui être remboursés à titre de dommages-intérêts, dès lors que la mise en œuvre de l'expertise judiciaire requise à ce titre se serait avérée utile et que les opérations avant procès de son conseil auraient été nécessaires.

7.2 C'est à la partie requérante de supporter les frais – soit les frais judiciaires, les frais des mesures probatoires et les dépens – de la procédure de preuve à futur, sous réserve d'une autre répartition dans le procès principal (Colombini, op. cit., 2018, n. 1.4.1 et 1.4.3 ad art. 106 CPC et réf. cit.).

De jurisprudence constante, les honoraires des experts que le maître a dû mandater pour la constatation des défauts en application de l'art. 367 al. 2 CO (ATF 126 III 388 consid. 10b) font partie des dommages-intérêts que le maître peut réclamer à l'entrepreneur pour le préjudice consécutif au défaut de l'ouvrage (*Mangelfolgeschaden* ; cf. à ce propos ATF 116 II 454 consid. 2a).

7.3 Le jugement entrepris retient que l'expertise hors procès de Krenz était finalement inutile, les prétentions de l'appelante étant infondées dans une très large mesure.

On ne saurait suivre l'opinion émise par les premiers juges s'agissant de l'expertise rendue dans le cadre de la procédure de preuve à futur, que la présidente du tribunal d'arrondissement avait considérée comme ayant valeur d'expertise judiciaire (cf. CREC du 20 juillet 2017/264 ; ATF 142 III 40 consid. 3.1.3). Le jugement lui-même s'est fondé sur cette expertise (cf. ch. 3 let. b et consid. VII du jugement querellé), en ne s'en écartant que dans le cadre de son appréciation des preuves.

Il convient d'admettre que l'expertise était nécessaire en l'espèce, dès lors que les multiples questions soumises à l'expert étaient techniques et nécessitaient l'éclairage d'un spécialiste en la matière, comme cela découle des développements de la cour de céans en particulier s'agissant des places de parc ou de la véranda. Par ailleurs, les réponses de l'expert étaient claires et dénuées de toute contradiction.

Partant, il se justifie d'allouer à l'appelante une partie du montant de 6'500 fr. – lequel n'est pas contesté – conformément à l'issue du procès. Au regard de ce qui précède, l'appelante obtient un montant de 28'870 fr. en appel, auxquels s'ajoutent les 2'477 fr. 54 admis par le jugement entrepris, soit un total de 31'347 fr. 54. Compte tenu de ses prétentions qui s'élèvent à 54'540 fr. au total, hormis les frais de preuve à futur et les dépens, il se justifie de lui allouer la somme de 3'770 fr. à titre de frais de preuve à futur.

Quant aux frais d'avocat réclamés pour les opérations antérieures à l'ouverture de l'action, par 11'600 fr., leur attribution est répartie selon le considérant ci-après (cf. *infra* consid. 8).

8.

8.1 Les dépens couvrent même des opérations antérieures au procès dans la mesure où elles étaient destinées à préparer celui-ci, notamment en fixant la situation de fait et de droit nécessaire à la rédaction des écritures et à la recherche d'un éventuel accord hors procès. Les autres frais juridiques antérieurs au procès, y compris des dépenses d'avocat liées à un désaccord sur un contrat ou aux démarches en vue de la réparation d'un préjudice, peuvent selon les circonstances constituer un élément du dommage à réparer selon le droit matériel.

Le fardeau de la preuve de la nature des dépenses juridiques invoquées à titre d'élément du dommage matériel incombe à celui qui les réclame à ce titre (Tappy, CR-CPC, 2^e éd. 2019, n. 38 ad art. 95 CPC). Selon le Tribunal fédéral, celui-ci doit indiquer les circonstances qui justifient de considérer ces dépenses comme un élément du dommage ; un simple renvoi à une note d'honoraires ne suffit pas, la concrétisation et l'explication de celle-ci étant indispensable (TF 4A_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2). Selon la jurisprudence fédérale, les honoraires d'avocat antérieurs au procès peuvent constituer – sous l'angle de la responsabilité civile – un élément du dommage, mais seulement lorsqu'ils sont justifiés, nécessaires, adéquats et qu'ils servent à faire valoir la prétention en dommage, et uniquement dans la mesure où ils ne sont pas couverts par les dépens (ATF 131 II 121 consid. 2.1 ; 117 II 394 consid. 3a ; 117 II 101 consid. 5 ; TF 4A_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A_127/2011 du 12 juillet 2011 consid. 12.4).

8.2 S'agissant des honoraires avant procès d'un montant de 11'600 fr., l'appelante se réfère aux allégués 39 et 41 de la demande et aux pièces 33, 34 et 36, tout en requérant que l'état de fait soit complété par ces éléments.

8.2.1 En l'espèce, l'allégué 39 (recte 52) détaille les honoraires du conseil de l'appelante pour les opérations liées à la procédure de preuve à futur, soit 5'616 fr. pour la période du 2 février 2012 au 20 novembre 2013, ainsi que 6'912 fr. pour la période du 21 novembre 2013 au 17 novembre 2015, avec le renvoi aux pièces 33 et 34.

L'allégué 41 (recte 54) mentionne quant à lui le chiffre de 11'600 fr. (5'200 fr. respectivement 6'400 fr. sans TVA) à titre de frais liés à la procédure de mesures provisionnelles, en renvoyant à la pièce 36, soit un courrier au conseil de la partie adverse réclamant ce montant.

Le jugement a rejeté les prétentions de l'appelante à cet égard, au même motif que pour l'expertise hors procès, à savoir que les prétentions de l'appelante au fond étaient dans une très large mesure infondées.

8.2.2 En l'espèce, l'appelante indique un montant de 11'600 fr. à titre d'honoraires pour la procédure de preuve à futur du 2 février 2012 au 17 novembre 2015. Elle renvoie aux notes d'honoraires de son conseil sur lesquelles sont listées l'ensemble des opérations entreprises durant cette période, avec l'explication de leur contenu. Ce faisant, l'appelante n'indique pas les circonstances qui justifieraient de considérer les notes d'honoraires en leur entier comme un élément du dommage (cf. CACI du 15 mars 2018/172 consid. 4.4.3.6.), puisqu'elle ne démontre pas que ces honoraires seraient nécessaires, adéquats et qu'ils ont servi à faire valoir la prétention en dommage. On ne voit pas non plus que ces honoraires ne seraient pas couverts par les dépens de première instance nouvellement arrêtés tant quant à leur quotité (cf. *infra* consid. 9) que quant à l'issue du procès.

9.

9.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et les chiffres I et II du dispositif du jugement querellé doivent être réformés en ce sens que la défenderesse et intimée devra payer à la demanderesse et appelante les sommes de 28'870 fr. et de 3'770 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 25 février 2016, et que l'opposition formée par la défenderesse et intimée au commandement de payer poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon sera levée dans la mesure du montant total de 32'640 francs. Les chiffres III, IV et V seront modifiés

dans le sens du considérant ci-dessous (cf. *infra* consid. 9.2), le chiffre VI du dispositif modifié reprenant le contenu du chiffre V du dispositif querellé.

9.2 Compte tenu de la réforme du jugement querellé, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 7'900 fr. (7'000 fr. + 900 fr.), doivent être mis à la charge de la demanderesse et appelante à raison d'un tiers, soit de 2'633 fr., et à la charge de la défenderesse et intimée à raison de deux tiers, soit de 5'267 fr. (art. 106 al. 2 CPC ; art. 15 et 18 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). La défenderesse et intimée versera ainsi à la demanderesse et appelante la somme de 5'267 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

La charge des dépens de première instance est évaluée à 9'000 fr., y compris les frais d'avocat avant procès, pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de la demanderesse et appelante à raison d'un tiers et de la défenderesse et intimée à raison de deux tiers, cette dernière versera en définitive à la demanderesse et appelante la somme de 3'000 fr. à titre de dépens réduits de première instance.

9.3 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'727 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), doivent être mis à la charge de l'appelante à raison d'un tiers, soit de 575 fr., et de l'intimée à raison de deux tiers, soit de 1'152 fr. (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée versera ainsi à l'appelante la somme de 1'152 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 2'100 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'appelante à raison d'un tiers et de l'intimée à

raison de deux tiers, l'intimée versera en définitive à l'appelante la somme de 700 fr. à titre de dépens réduits.

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

I. L'appel est partiellement admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. La défenderesse J._____ SA doit payer à la demanderesse C._____ les sommes de 28'870 fr. (vingt-huit mille huit cent septante francs), avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 février 2016, et de 3'770 fr. (trois mille sept cent septante francs), avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 février 2016.
- II. L'opposition formée par J._____ SA au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon est levée dans la mesure indiquée au chiffre I ci-dessus.
- III. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 7'900 fr. (sept mille neuf cents francs), sont mis à la charge de la demanderesse C._____ par 2'633 fr. et à la charge de la défenderesse J._____ SA par 5'267 fr. (cinq mille deux cent soixante-sept francs).
- IV. La défenderesse J._____ SA doit payer à la demanderesse C._____ la somme de 5'267 fr. (cinq mille deux cent soixante-sept francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais judiciaires de première instance.

V. La défenderesse J._____ SA doit verser à la demanderesse C._____ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de première instance.

VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'727 fr. (mille sept cent vingt-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante C._____ par 575 fr. (cinq cent septante-cinq francs) et à la charge de l'intimée J._____ SA par 1'152 fr. (mille cent cinquante-deux francs).

IV. L'intimée J._____ SA doit verser à l'appelante C._____ la somme de 1'852 fr. (mille huit cent cinquante-deux francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux, av. (pour C._____),
- Me Albert J. Graf, av. (pour J._____ SA),

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

- Tribunal d'arrondissement de La Côte.

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 :