

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 3 septembre 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Courbat et M. Segura, juges  
Greffière : Mme Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 18, 163, 261 et 365 al. 3 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**\_\_\_\_\_, **J.**\_\_\_\_\_ et **L.**\_\_\_\_\_ **Sàrl**, tous trois défendeurs, à [...], contre le jugement rendu le 17 octobre 2024 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **M.**\_\_\_\_\_ **SA**, demanderesse, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement 17 octobre 2024, le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que L.\_\_\_\_\_ Sàrl, W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ étaient les débiteurs solidaires de M.\_\_\_\_\_ SA des montants de 56'681 fr. 36 avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 octobre 2020, et de 20'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 octobre 2020, à titre de pénalité (I), a arrêté les frais judiciaires à 11'957 fr. 45 et les a mis par 8'370 fr. 20 à la charge de L.\_\_\_\_\_ Sàrl, W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ et par 3'587 fr. 25 à la charge de M.\_\_\_\_\_ SA et les a compensés avec les avances de frais versées (II), a dit que L.\_\_\_\_\_ Sàrl, W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ étaient les débiteurs solidaires de M.\_\_\_\_\_ SA et lui devaient immédiat paiement de la somme de 7'702 fr. 45 à titre de remboursement de sa part des frais judiciaires avancés (III), a dit que L.\_\_\_\_\_ Sàrl, W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ étaient les débiteurs solidaires de M.\_\_\_\_\_ SA et lui devaient immédiat paiement de la somme de 5'600 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En substance, les premiers juges ont d'abord constaté que M.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ Sàrl, étaient propriétaires de parcelles situées sur la commune de [...]. Dans le cadre d'un projet de construction immobilière, les parties avaient conclu un contrat en la forme authentique le 6 juin 2017 portant sur le fractionnement et la rectification des limites de leurs parcelles. Dans ce cadre, il était convenu que M.\_\_\_\_\_ SA cédait à W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ Sàrl la propriété d'une partie des parcelles nouvellement constituées, moyennant l'engagement de ceux-ci de prendre à leur charge les coûts de démolition et reconstruction du mur limitrophe de leurs propriétés respectives. Les premiers juges ont ensuite considéré que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise au sens des art. 363 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Ils ont estimé qu'aucun élément ne permettait d'établir que M.\_\_\_\_\_ SA avait accepté de sacrifier le cerisier présent sur le terrain pour permettre l'exécution des travaux du mur. Les premiers

juges ont considéré qu'il appartenait à L.\_\_\_\_\_ Sàrl, W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ d'informer M.\_\_\_\_\_ SA de toutes circonstances compromettant l'exécution régulière de l'ouvrage, ce qu'ils n'avaient pas fait. Ils ont rappelé qu'il ressortait de l'expertise réalisée par G.\_\_\_\_\_ que les racines du cerisier avaient été sectionnées lors des fouilles exécutées par L.\_\_\_\_\_ Sàrl, W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ et étaient restées non protégées pendant une longue période, ce qui avait précipité la mort de l'arbre et que les travaux réalisés avaient occasionné une fissure sur un muret préexistant. Les premiers juges ont retenu que les dommages occasionnés par L.\_\_\_\_\_ Sàrl, W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ à [...] SA consistaient en des violations positives de leur contrat de sorte que leur responsabilité contractuelle était engagée en concours avec leur responsabilité délictuelle. Ils ont ainsi condamné L.\_\_\_\_\_ Sàrl, W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ à rembourser à M.\_\_\_\_\_ SA un montant de 56'681 fr. 36 correspondant aux frais d'enlèvement et de remplacement du cerisier, de réparation du muret et de remboursement de la procédure de preuve à future. Les premiers juges ont également considéré que le délai d'exécution de l'ouvrage, prévu contractuellement, n'avait pas été respecté ce qui entraînait l'application de la clause pénale et ont estimé forfaitairement le montant de celle-ci à 20'000 francs.

**B.** Par acte du 14 novembre 2024, L.\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : l'appelante 1), W.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) et J.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante 2) ont interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que la demande du 19 février 2021 déposée par M.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée) est rejetée et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

**1. a)** L'intimée est une société anonyme qui a pour but les opérations immobilières.

B.R. \_\_\_\_\_ en est l'administrateur avec pouvoir de signature individuelle.

L'intimée est propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...], voisine notamment des parcelles n°s [...] et [...].

Le jardin situé sur la parcelle de l'intimée est inscrit au Recensement des parcs et jardins historiques de Suisse (ICOMOS ; fiche [...]).

**b)** L'appelante 1 est une société à responsabilité limitée qui a pour but l'exploitation d'un bureau d'architecte, d'architecture d'intérieur et de design, ainsi que toute activité d'entreprise générale et toutes autres activités liées au domaine de l'immobilier et du mobilier.

W. \_\_\_\_\_ en est l'administrateur avec pouvoir de signature individuelle.

**c)** Les appelants sont copropriétaires de la parcelle n° [...].

L'appelant et l'appelante 2 sont également copropriétaires de la parcelle n° [...].

**2.** Le 6 juin 2017, les appelants et l'intimée ont conclu un contrat en la forme authentique (ci-après : le contrat) dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...]

Les comparants déclarent fractionner la parcelle numéro [...] de la Commune de [...] en deux parcelles et rectifier les limites des parcelles [...], [...] et [...] de la Commune de [...], conformément aux

plan de fractionnement et tableau de mutation dressés par le géomètre officiel [...] à [...], en date du 3 avril 2017, dont les comparants ont pris connaissance par le notaire soussigné et qu'ils ont approuvés en les signant, en quatre parcelles distinctes, ci-après désignées :

[...]

M.\_\_\_\_\_ SA [ancienne raison sociale de l'intimée] déclare céder à W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_, qui déclarent acquérir, en copropriété chacun pour une demie (1/2), la parcelle n° [...] (8m2).

M.\_\_\_\_\_ SA déclare céder à W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ Sàrl, qui déclarent acquérir, en copropriété à concurrence de respectivement de 45,6 % pour W.\_\_\_\_\_, 45,6 % pour J.\_\_\_\_\_ et 8,8 % pour L.\_\_\_\_\_ Sàrl, la parcelle ad'hoc n° [...] (30m2).

[...]

Les comparants estiment que la valeur des surfaces cédées est de CHF 1'000.— (mille francs) par mètre carré (m2), à savoir CHF 8'000.— (huit mille francs) pour la parcelle ad'hoc n° [...] et CHF 30'000.— (trente mille francs) pour la parcelle ad'hoc n° [...], soit un total de CHF 38'000.—.

En contrepartie, W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ Sàrl s'engagent à prendre en charge le coût de démolition et reconstruction du mur le long de la limite indiquée sur le plan de situation dressé pour enquête daté du 31 juillet 2013, entre les parcelles [...], [...] et [...]. Le prix des surfaces cédées est ainsi payé par ce moyen, sans autre prestation, aucun paiement en espèces n'intervenant.

M.\_\_\_\_\_ SA autorise W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ Sàrl à démolir le mur existant et à effectuer les travaux de fouilles nécessaires à la construction du nouveau mur. W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ Sàrl s'engagent à reconstruire, à leurs frais et sous leur responsabilité, un mur type « de vigne » ainsi qu'un escalier d'accès sur la parcelle [...]. Afin de garantir l'éclairage et la ventilation naturels du garage, une lame d'air de 10 cm devra rester libre de toute emprise sur toute la longueur du mur. Afin de se prémunir des vues plongeantes sur la parcelle [...], le garde-corps du toit-terrasse du garage sera durablement maintenu en retrait de 100 cm. Cette bande de 100 cm ne pourra donc pas être aménagée en terrasse praticable ; en revanche, toute végétalisation en est librement possible. Les comparants signent les plans, coupe et descriptif de travaux ci-annexés. Le non respect (*sic*) de ce descriptif entraînerait le versement au bénéfice de M.\_\_\_\_\_ SA d'une indemnité de CHF 20'000.— (vingt mille francs), qui constitue une pénalité due en sus de l'exécution. L'aspect du mur en amont sera en revanche du libre choix des propriétaires des parcelles [...] et [...].

W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ Sàrl s'engagent à construire et achever les ouvrages situés sur la parcelle [...] (mur et escalier) dans un délai maximum de 18 mois à partir de la signature du présent acte, sous réserve de cas de force majeure. Le non respect (*sic*) de ce délai entraînerait le versement d'une indemnité compensation au bénéfice de M.\_\_\_\_\_ SA, d'une valeur

correspondant au coût du mur, ou cas échéant au solde du coût de construction de la partie non encore construite à l'échéance, augmentée d'une pénalité équivalent à 20 % de cette valeur.

L'implantation des fouilles, du mur et de l'escalier, de même que le contrôle du niveau des fouilles comme des ouvrages finis seront effectués par l'ingénieur géomètre [...], aux frais de W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_. Sàrl. Le procès-verbal de l'expertise du géomètre sera valisé par la signature des deux parties.

W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ Sàrl s'engagent à payer intégralement tous les entrepreneurs, fournisseurs, ingénieurs, architectes et autres artisans, ainsi qu'à constituer toutes garanties afin d'éviter tout risque d'hypothèque légale de quelque nature que ce soit ; ils s'engagent à ce qu'aucune hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne soit inscrite et, si tel était néanmoins le cas, à les faire radier à leurs frais.

[...]. »

Il ressort en outre ce qui suit du descriptif des travaux signé par les parties et annexé au contrat :

#### **« DONNEES GENERALES DU PROJET**

L'objectif du présent projet est la construction d'un mur en pierre en limite nord-est de la parcelle [...], en remplacement de l'actuel mur en planches de ciment. Cette reconstruction s'inscrit dans le cadre plus large des opérations prévues sur les parcelles adjacentes, no [...] (rénovation générale, création d'une PPE) et [...] (construction d'un parking semi-enterré). Ces travaux coordonnés sont au bénéfice d'un permis de construire entré en vigueur en 2014, ayant fait l'objet d'une procédure d'enquête complémentaire en 2017.

Le projet prévoit en outre une rectification des limites cadastrales et la modification des servitudes concernant les mêmes parcelles [...], [...] et [...]. Il en résulte un déplacement du mur à reconstruire d'environ 0.80-1.40 m vers l'intérieur de la parcelle [...] par rapport à la situation initiale, de façon à permettre l'organisation rationnelle du parking semi-enterré prévu à l'amont. En retour, ledit mur assure la fermeture du parking de façon à en éviter les nuisances (visuelles et acoustiques) sur la parcelle [...]. Enfin, un nouvel escalier est à construire à l'extrémité nord du mur, en fond de parcelle [...], afin de permettre l'accès piéton à celle-ci depuis le garage semi-enterré.

Le propriétaire du mur entend rester maître du suivi lors de sa réalisation et, à ce titre, en assurera la direction architecturale. De son côté, le commanditaire principal des travaux en assurera la maîtrise d'ouvrage, de manière coordonnée avec les autres opérations prévues. Des informations détaillées sur les fonctions de chacun sont données ci-après.

#### **ORGANIGRAMME FONCTIONNEL**

<b>PROPRIETAIRES</b> PARCELLE [...]	<b>AUTEUR DU PROJET</b> MUR EN PIERRE	<b>DIRECTION ARCHITECTURALE (DA)</b> MUR EN PIERRE
M. _____ SA A.R. _____ & B.R. _____ [...]	B.R. _____, arch. EPFL [...]	B.R. _____, arch. EPFL [...]
<b>PROPRIETAIRES</b>	<b>MAITRE D'OUVRAGE (MO)</b> PPE/PARKING + MUR EN PIERRE	<b>DIRECTION DES TRAVAUX (DT)</b> PPE/PARKING + MUR EN PIERRE
L. _____ W. _____ & J. _____ [...]	L. _____ Sàrl W. _____ [...]	[...] SA [...], ing. civil HES [...]

## PHASAGE DES TRAVAUX

### Travaux préparatoires

Il est prévu d'entamer les travaux par la démolition des granges no ECA [...] et [...], suivies de la démolition du mur en planches de ciment existant. S'ensuivront les travaux de creuse pour le parking, simultanément aux fouilles pour le mur à construire.

### Gros œuvre

Les travaux de maçonnerie et béton débiteront par la réalisation du mur de séparation en parcelle [...], y compris escalier, remblayage et finitions de la face avant. Les travaux se poursuivront ensuite selon planning du maître d'ouvrage (MO) sur les parcelles [...] et [...]. L'exécution des finitions de la face arrière sera décidée par le MO dans le cadre de son propre planning de chantier, mais au plus tard 18 mois après signature de l'acte notarié.

## MOYENS DE SUIVI

### Etat des lieux avant travaux

Un état des lieux avant travaux sera établi par la DT, et validé par signature du MO, de la DA et de l'entreprise adjudicataire.

### Contrôle de la géométrie

L'implantation des fouilles, du mur et de l'escalier, de même que le contrôle du niveau des fouilles comme des altitudes de l'ouvrage fini (terrain aménagé, couverte etc.) seront effectués par un géomètre breveté mandaté par le MO.

La longueur totale du mur à construire est d'environ **34.50 m**, sa hauteur hors fondations d'environ **2.90 m**.

Les cotes finies peuvent varier de  $\pm 10$  cm par rapport aux plans annexés. **En tous les cas, les règles suivantes font foi :**

- couverte à la même altitude que l'acrotère de la dalle de garage, et au minimum à la hauteur du mur existant
- arasée de la semelle de fondation à la même altitude que le fond fini du garage.

### Conformité aux plans et descriptif

Les spécifications du présent document (plans, descriptif, cotes, matériaux etc.) feront partie intégrante des conditions du contrat d'entreprise et comme telles, sont à suivre strictement lors de la réalisation. Toute modification proposée par l'entreprise adjudicataire, que ce soit par nécessité technique ou dans l'objectif de réduire le coût de l'ouvrage, doit impérativement être soumise à l'accord écrit, et dans cet ordre, de la direction architecturale (DA) et de la direction des travaux (DT). En cas de non respect (*sic*) de cette clause, la DA se réserve le droit de refuser les travaux et d'exiger leur mise en conformité aux frais de l'entreprise, resp. du maître de l'ouvrage. En retour, la DA ne peut demander aucune modification du présent descriptif en cours de travaux, sauf sur la base d'une entente préalable et concertée avec le MO.

### **Séances et procès-verbaux de chantier**

Une séance de chantier hebdomadaire sera organisée en présence de l'entreprise, de la DA et de la DT. Cette dernière établira un procès-verbal qui sera soumis à l'approbation de l'entreprise, du MO et de la DA.

[...].

### **DESCRIPTIF D'APPEL D'OFFRE**

Les quantités pour l'établissement de l'offre seront définies par l'entreprise soumissionnaire, en se basant sur les indications du descriptif et des plans annexés.

**NB** [*nota bene*]: le terme "avant" désigne la face aval, donnant sur la parcelle [...] ; le terme "arrière" la face amont, côté parking (parcelle [...]).

CFC	Libellé	Quantités	Prix unitaire	Prix total
1	<b>TRAVAUX PREPARATOIRES</b>			
11	<b>Préparation du terrain</b>			
111	<b>Défrichage</b>			
	Déjà effectué, à charge du propriétaire de la parcelle 54.	-	-	0.00
112	<b>Déposes et démontages</b>			
	La dépose des bordures en pierre existantes à l'aval du mur est à charge du propriétaire de la parcelle 54.	-	-	0.00

<b>113</b>	<b>Démolition</b>			
	Démolition du mur actuel en planches de ciment, avec poteaux et couvertines, yc chargement, transport et évacuation des matériaux démolis à la décharge ainsi que taxes de décharge. longueur env. 28 m hauteur moyenne hors sol env. 2 m épaisseurs indicatives : 4-10 cm	blac 1	2300.-	2'300,-
	PV pour démolition complète des éléments de fondation en béton, yc chargement, transport et évacuation des matériaux démolis à la décharge ainsi que taxes de décharge.	blac 1	600	600,-
<b>114</b>	<b>Terrassements</b>			
	Dégrappage du périmètre de construction sur une profondeur d'environ 25 cm ; mise en dépôt latéral (parc. 54) des terres végétales nécessaires au remblayage ; évacuation des terres excédentaires.	m <sup>2</sup> 60.00	7.5	450,-
	Fouilles en rigole pour semelle de fondation, façon de talus soignés, pente 3/2 (env. 60°) ; yc protection des mêmes contre le ravinement (bâche en plastique) durant toute la durée des travaux. Evacuation des terres. longueur env. 35 m profondeur 100-140 cm largeur min. au fond 70 cm	m <sup>3</sup> 55.00	40.-	2'200,-
	Fouille et façon de talus soigné pour escalier nord, pente 2/3 (env. 30°). Evacuation des terres. longueur env. 2 m profondeur 0-140 cm largeur min. au fond 140 cm	blac	150.-	150,-
<b>CFC</b>	<b>Libellé</b>	<b>Quantités</b>	<b>Prix unitaire</b>	<b>Prix total</b>
<b>2</b>	<b>OUVRAGE</b>			
<b>21</b>	<b>Gros œuvre</b>			
<b>211</b>	<b>Maçonnerie</b>			
<b>211.0</b>	<b>Installations de chantier</b>			
211.01	Toutes installations, machines et protections nécessaires au déroulement des travaux, yc amenée et retrait, transports de matériaux et déplacements des ouvriers ; ordre et nettoyage régulier du chantier. <b>NB</b> : aucune prétention supplémentaire ne sera acceptée par la DT pour l'utilisation d'outillage ou de machines, ni pour déplacements d'aucune sorte.	Transport	2000 -	2'000,-
<b>211.5</b>	<b>Béton - semelle de fondation</b>			
211.51	Fourniture et mise en place de béton maigre en fond de fouille ; épaisseur env. 5 cm.	m <sup>2</sup> 24.5	16.-	392,-
211.52	Coffrage type 1 (sans exigence particulière) des faces avant et arrière, et de l'extrémité nord, yc décoffrage.	m <sup>2</sup> 56.00	65.-	3'640,-
211.53	Fourniture et mise en place de béton non armé C30/37, arasée talochée propre. largeur 50 cm hauteur 80 cm	m <sup>3</sup> 14	298.-	4'032,-
	<b>Béton - escalier nord</b>			
211.54	Fourniture et mise en place de béton maigre en fond de fouille ; épaisseur env. 5 cm.	blac 1	120.-	120,-
211.55	Coffrage extérieur de la paillasse et des murets d'échiffre, type 1 (sans exigence), yc décoffrage.	blac 1	600.-	600,-
211.56	Fourniture et mise en place de béton C30/37 avec treillis d'armature 10 x 10 ø 5mm pour paillasse. Façon d'une cunette 3 x 5 cm au pied de l'escalier. hauteur 18 cm largeur 140 cm longueur env. 200 cm	blac 1	500.-	500,-
211.57	Manutention et pose de marches pleines en pierre récupérées sur bât. ECA 171, dim. environ 18 x 36 x 104 cm. Fixation au mortier de ciment sur paillasse. 6 marches (fournies par le MO) hauteur 18 cm giron 27 cm	m 6	80.-	480,-

211.58	Coffrage intérieur des murets d'échiffre, <b>type 3</b> (lames de largeur 18 cm, pose horizontale alignée aux hauteurs de marches, sans abouts, ni redents, ni bavures), yc décoffrage.	luc 1	1320.-	1'320,-
211.59	Fourniture et mise en place de béton <b>C30/37</b> avec treillis d'armature 10 x 10 ø 5mm pour murs d'échiffre, vibré avec soin (aspect uniforme, bullage restreint en surface, teinte la plus uniforme possible). Finition des arasées taloché fin. largeur 18 cm hauteur env. 110 cm longueur env. 200 cm	luc 1	600.-	600,-
<b>211.6 Maçonnerie – mur en moellons</b>				
211.61	Coffrage type 2 (sans bavures ni redents) de la face arrière, pose d'aplomb, yc décoffrage. hauteur env. 290 cm	m <sup>2</sup> 102	50.-	5'100,-
211.62 .1	Fourniture de pierres à maçonner brutes (moellons). dimensions indicatives 15-45 cm <b>calcaire d'Enney (Intyamon FR)</b>	To 130	81.-	10'530,-
211.62 .2	Fourniture de pierres à maçonner, variante. proposition de l'entreprise <b>type et provenance :</b>			[total : ne pas remplir]
211.63	Mise en œuvre de moellons, appareillage irrégulier sans hauteurs d'assises fixes, au mortier bâtard chaux NHL-ciment <b>blanc</b> , grain max. 0-16. Le mortier peut être auto-formulé sur place. <b>à défaut, mortier proposé :</b>  Seule la face avant est appareillée, l'arrière étant constitué d'un remplissage contre coffrage. Les joints visibles au parement avant et en têtes de mur sont à laisser ouverts pour la finition (pos. 211.67). Pour l'appareillage, voir image de référence en annexe. fruit face avant environ 5%, face arrière verticale [90°] largeur à la base : 49 cm largeur au couronnement : 35 cm <b>NB :</b> le raccord au muret existant (extrémité sud) doit se faire en alignant la face arrière proprement et sans décrochements, et en liant au moins une panneresse tous les 50 cm de hauteur.	m <sup>2</sup> 102	25.-	25'500,-
211.64	PV pour façon des têtes de mur : appareillage de boutisses, chaînages soignés sur les angles. hauteurs visibles : sud : env. 1.20 m / nord : env. 1.80 m (extrémité sud : la base du mur butte contre l'existant) (extrémité nord : la base du mur butte contre le terrain)	luc 1	240.-	240,-
211.65 .1	Fourniture de couvertines en pierre naturelle. épaisseur 12 à 15 cm faces inférieures et supérieures délitées (croûte de bloc) largeur finie 36 cm face arrière sciée, face avant chassée-brochée longueurs libres 45 à 90 cm chants sciés <b>calcaire de Ruoms (Ardèche FR)</b>	(Par N-o)	-	-
211.65 .2	Fourniture de couvertines en pierre, variante. proposition de l'entreprise <b>type et provenance :</b> <i>Imperphre (luc st mic)</i>	m <sup>2</sup> 35.00	160.-	[total : ne pas remplir]
211.66	Pose de couvertines au mortier bâtard chaux-ciment, <i>dito</i> pos. 211.63. Jointoyage propre au mortier fin de ciment gris, yc finition serrée à l'éponge et nettoyage des pierres (pas de résidus de laitance). Pente de 3%, soit env. 1 cm, vers l'aval (parcelle 54). Débord à l'arrière sur face décoffrée brute : 1 cm. Le crépi arrière (pos. 211.68) viendra mourir à fleur sur la couverte. Idem pour le jointoyage à l'avant.	m <sup>2</sup> 35.00	70.-	2'450,-
211.67	Jointoyage du parement avant et têtes de mur : mortier bâtard de chaux NHL-chaux CL ( <b>pas de ciment CP</b> , max. 15% de ciment <b>blanc</b> sur volume total de liant), couleur beige crème, sable beige, grain max. 0-2, épaisseur 5-25 mm. Mise en œuvre à <i>pietra rasa</i> , finition grossière à l'éponge. Il n'est pas souhaité de nettoyer la pierre pour la faire ressortir, mais de laisser une patine de lait de chaux sur celle-ci. Voir image de référence en annexe. Seules les couvertines seront rendues propres. Le mortier peut être auto-formulé sur place. <b>à défaut, mortier proposé :</b> (p.ex. Fixit 203, Granol 270 ou similaires)	m <sup>2</sup> 102	65.-	6'630,-

211.68	Crépissage à l'arrière : mortier <i>dito</i> pos. 211.67, épaisseur 10 mm. Finition à l'éponge. Les couvertines seront rendues propres (pas de résidus de laitance).	m <sup>2</sup> 102	45.-	4'590,-
--------	---	--------------------	------	---------

**NB** : Le muret existant entre les parcelles [...] et [...] est conservé. Sa face arrière doit cependant être dégagée, et le terrain abaissé pour la rampe d'accès au parking. Si la stabilité du muret est mise en péril par la creuse, sa consolidation ou reconstruction à l'identique (2 faces appareillées) sera envisagée sur la base d'une offre complémentaire.

<b>211.9</b>	<b>Divers et imprévus</b>			
	<b>Muret et escalier sud</b> longueur env. 12.80 m hauteur env. 1.80 m			
211.90	Nettoyage des joints face arrière, soit passage au jet d'eau sous pression et piquage des mortiers fusés.	m <sup>2</sup> 24.00	5.-	120,-
211.91	Rempochage du parement arrière : mortier <i>dito</i> pos. 211.63.	m <sup>2</sup> 24.00	35.00	840,-
211.92	Jointoyage du parement arrière : spécifications <i>dito</i> pos. 211.67.	m <sup>2</sup> 24.00	65.00	1'560,-
211.93	Dépose soignée de l'escalier en pierre existant, soit 5 marches pleines, dim. env. 18 x 36 x 104 cm, et deux piles latérales, dim. env. 18 x 36 x 134 cm. Mise en dépôt des marches pour repose. <b>NB</b> : les gonds et le portail en fer forgé seront soigneusement déposés, puis restaurés par le propriétaire avant repose par l'entreprise.	luc 1	450.-	450,-
211.94	Repose de marches pleines en pierre, dim. environ 18 x 36 x 104 cm. Fixation au mortier <i>dito</i> pos. 211.63. 3 marches hauteur 18 cm giron 34-36 cm	m 3	60.-	180,-
211.95 .1	Fourniture et pose de piles latérales en pierre, dim. env. 18 x 36 x 170 cm, yc repose des gonds d'origine. Toutes faces visibles bouchardée avec ciselure d'angle. variante 1 calcaire de St-Triphon (Chablais VD)	à exécuter plus	-	-
211.95 .2	Fourniture et pose de piles en pierre, variante. proposition de l'entreprise <b>type et provenance</b> : luc Artimis	m 2	1000.-	[total : ne pas remplir]
211.96	Fourniture et pose d'un caniveau en ciment, dim. 20 x 100 cm, yc grille caillebotis en acier zingué.	m 1	350.-	350,-
211.97	Tarif horaire pour travaux en régie, maçon qualifié		89.-	[total : ne pas remplir]
211.98	Tarif horaire pour travaux en régie, manoeuvre		78.-	[total : ne pas remplir]
211.99	Tarif horaire pour travaux en régie, apprenti		45.-	[total : ne pas remplir]
<b>4</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>			
<b>40</b>	<b>Mise en forme du terrain</b>			
<b>401</b>	<b>Déplacements de terre (voir aussi CFC 114)</b>			
<b>401.1</b>	<b>Terrassements</b>			
401.11	Sur tout le périmètre de la construction : remblayage de la face avant au moyen de la terre végétale préalablement mise en dépôt, compactage par couches successives. Niveau fini raccordé au terrain naturel, réglage horizontal sur env. 1m devant le mur.			
<b>405</b>	<b>Apport de matériaux</b>			
405.1	Remblayage arrière			
405.11	Mur en moellons Fourniture et mise en place de galets ronds lavés 32/50 largeur 20 cm hauteur 80 cm longueur 34.50 m	m <sup>3</sup> 6.00	160.-	960,-
405.12	Muret existant (sud) Fourniture et mise en place de galets ronds lavés 32/50 largeur 20 cm hauteur 10 cm longueur 12.80 m	m <sup>3</sup> 0.30	200.-	60,-

[...]. »

**3. a)** A une date indéterminée après la signature du contrat, les travaux convenus ont débuté.

**b)** Dans le cadre de l'exécution des travaux, les racines du cerisier présent sur la parcelle n° [...] ont été endommagées.

L'intimée a averti les appelants des dégâts constatés sur l'arbre.

**c)** Le 16 mai 2019, un procès-verbal de réception de l'ouvrage a été établi par les parties. Il en ressort notamment ce qui suit :

« Ouvrage :

Maître de l'ouvrage : L. \_\_\_\_\_ Sàrl  
représenté par : M. W. \_\_\_\_\_

Propriétaires (parcelle [...]) : M. \_\_\_\_\_  
représenté par : M. B.R. \_\_\_\_\_

Direction des travaux locale : [...] SA  
représenté par : Mme [...]

Entrepreneur : H. \_\_\_\_\_ SA  
représenté par : M. [...]

Entrepreneur : [...] SA  
représenté par : M. [...]

Contrat d'entreprise du :  
concernant les travaux suivants : **Construction d'un mur en pierre**

#### **Procès-verbal de la vérification**

La vérification selon  art. 158 al. 2, ou  art. 161 al. 3 révèle  
 aucun défaut  des défauts mineurs  des défauts majeur

- Mur en pierre : pour M. B.R. \_\_\_\_\_ est ok (aucun défaut).
- [...]
- Le remblayage à côté de l'escalier d'accès au parking de la parcelle [...] et la mise en place du boulet a été fait par le paysagiste de M. B.R. \_\_\_\_\_. La facture sera envoyée à M. W. \_\_\_\_\_.
- M. [...] (entreprise [...]) doit regarder avec les assurances pour remplacer l'arbre de la parcelle [...], endommagé pendant la phase de terrassement.
- [...]. »

**4.** L'intimée a fait établir un devis pour le coût de remplacement du cerisier auprès de la société S. \_\_\_\_\_ Sàrl (désormais S. \_\_\_\_\_ Sàrl en liquidation).

Le montant a été estimé à 40'581 fr. 36.

**5. a)** Le 7 août 2019, l'intimée a déposé une requête de preuve à futur contre les appelants auprès de la Justice de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : la Justice de paix) en concluant, avec suite de frais, à ce qu'une expertise soit ordonnée afin, en substance, de définir l'origine de l'état actuel du cerisier situé sur la parcelle n° [...] et chiffrer le montant du dommage y relatif.

**b)** La requête de l'intimée a été admise et l'expertise confiée à G. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'expert 1), expert CEE - [...].

Le 14 janvier 2020, l'expert 1 a rendu son rapport dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...]

Le cerisier avait dépassé, le stade de maturité et se trouvait au stade sénéscent au moment des travaux. Les travaux ont affaibli cet arbre âgé et ont précipité sa mort.

Dès lors, l'abattage de l'arbre doit être entrepris rapidement pour des mesures de sécurité pour les usagers du jardin et du voisinage.

Les travaux de remplacement d'un tel arbre doivent être exécutés durant le repos de la végétation, à savoir durant la période d'octobre à mars.

Sur demande, le chiffrage précis du dommage ainsi que l'offre finale pourront être calculés de manière très précise une fois que le choix de l'arbre aura été arrêté. »

Le 2 juin 2020, l'expert 1 a rendu un complément d'expertise qui précise ce qui suit :

« [...] »

je confirme que l'offre établie par l'entreprise « Dessine-moi un jardin » est correcte sous l'angle de la méthode subjective.

[...]

Compte tenu de l'absence de rendement du cerisier en fin de vie lors du fait dommageable, la valeur pécuniaire est objectivement constituée du prix de revente de son bois en grume sur la base du cubage estimatif sur pied. Le volume du bois utile du cerisier en question est d'environ 0.2 m<sup>3</sup> au prix moyen de Fr. 2'360.- TTC (35 cm de diamètre x 200 cm de hauteur utile). Il équivaut à une valeur pécuniaire théorique de Fr. 472.-TTC.

Selon les valeurs exprimées au point C) en page 7 du rapport d'expertise, les frais de main d'œuvre nécessaires à l'enlèvement de l'arbre et aux travaux de replantation, additionnés des coûts de l'arbre de remplacement de la plus grande taille disponible dans une pépinière de Suisse Romande, donnent une valeur totale de remplacement de Fr. 21'045.- TTC. Le détail de cette valeur est synthétisé dans la table de calcul de la valeur pécuniaire et de la valeur de remplacement maximale ci-dessous.

Main d'œuvre enlèvement, évacuation, replantation (offre [REDACTED], selon rapport)		Fr. 3'100.00
Valeur arbre cerisier haute-tige remplacement (valeur maximale possible selon rapport)		Fr. 17'945.00
Total des frais de remplacement		Fr. 21'045.00 TTC
Valeur pécuniaire (Prix de revente du bois en grume)	0.2 m <sup>3</sup> à Fr. 2'360.00	-Fr. 472.00 TTC
	Total	<u>Fr. 20'573.00 TTC</u>

»

**c)** Par décision du 16 juin 2020, le Juge de paix a arrêté les honoraires de l'expert 1 à 5'460 francs.

**d)** Par décision du 4 septembre 2020, le Juge de paix a mis fin à la procédure de preuve à futur et mis à la charge de l'intimée les frais de la cause par 6'260 fr., comprenant les honoraires de l'expert 1. L'intimée a en outre été astreinte à verser aux appelants la somme de 1'700 fr. à titre de dépens.

**6. a)** Le 19 février 2021, après l'échec de la procédure de conciliation, l'intimée a déposé une demande contre les appelants auprès du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal) en

concluant, avec suite de frais, à ce qu'ils soient condamnés à lui verser la somme de 90'191 fr. 36 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2019.

**b)** Le 16 août 2021, les appelants ont déposé une réponse en concluant, avec suite de frais, au rejet de la demande.

**c)** Le 27 septembre 2021, l'intimée a déposé des déterminations sur la réponse.

**d)** Le 27 septembre 2021, une audience d'instruction s'est tenue en présence des parties et de leurs conseils respectifs.

Une ordonnance de preuves a par la suite été rendue afin de mettre en œuvre une expertise judiciaire. Celle-ci a été confiée à [...] (ci-après : l'expert 2).

**e)** Le 7 mai 2022, l'expert 2 a rendu son rapport dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...]

Sur la base de l'analyse du descriptif, des informations reçues de l'entreprise Jaquet et des observations faites sur place par l'expert, le descriptif a été respecté, hormis la granulométrie du sable utilisé pour le crépi pietra rasa de la face avant.

[...]

S'agissant de dommages concernant le mur reconstruit, les défauts constatés par l'expert sont les suivants :

Face avant.

Quelques traces de concrétions calcaires apparaissent, elles sont causées par les composants hydrosolubles du ciment transportés par l'eau de percolation, à travers le béton notamment. Ce phénomène est difficilement évitable lorsque ces éléments sont exposés à l'eau météorique. Ces concrétions peuvent être éliminées à l'aide d'un pistolet à aiguilles mais elles vont probablement réapparaître avec le temps.

Estimation de l'expert pour la remise en état : CHF 500.-

Face arrière.

De nombreuses efflorescences salines et calcaires apparaissent à la surface du mur, en majorité dans la partie basse, sur une hauteur

correspondant approximativement au niveau du terrain côté jardin. Le transport par l'humidité capillaire des éléments contenus dans les matériaux en est la cause. Le crépi de finition est érodé et se décolle du support par endroits. La situation de cette face est particulière, elle est exposée au ruissellement de l'eau de pluie depuis le couronnement, elle reste constamment à l'ombre et l'humidité y est quasi permanente.

Remédier à cette situation nécessite la mise en œuvre de crépis spécifiques.

Estimation de l'expert pour la remise en état :  
Avec la conservation du crépi de fond : CHF 10'000.-  
Avec l'élimination du crépi de fond : CHF 17'000.-

[...]

Une fissure est constatée dans la zone du pilier Sud-Est du portail [du muret préexistant]. Cette fissure part du pilier en pierre naturelle et s'étend au mur en moellons sur une distance d'environ 1.0 m.

[...]

Estimation de l'expert pour la remise en état du muret [préexistant] : CHF 1'200. - à 1 '500.-

[...]. »

Le 3 décembre 2022, l'expert 2 a rendu un complément d'expertise qui précise ce qui suit :

« [...]

L'architecte B.R. \_\_\_\_\_ n'a apparemment pas tenu compte de la situation particulière de ce mur. Les crépis proposés à la pos. 211.67 (*Fixit 203, Granol 270 ou similaires*) étaient inadaptés à la situation.

[...]. »

**f)** Les 15 et 16 août, ainsi que les 31 et 2 novembre 2023, les parties ont respectivement chacune déposé des plaidoiries écrites.

**En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès 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 (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], n. 2 *ss ad* art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

**2.2** Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des

griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

**2.3** Dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, il doit indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle ; sa mission se limite à contrôler le bien-fondé de la décision rendue en première instance ; les griefs des parties constituent le programme de l'examen qu'elle doit accomplir (TF 4A\_51/2024 du 10 décembre 2024 consid. 4.1.2 et les références citées).

Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_31/2024 du 13 juin 2024 consid. 3.1 et les références citées) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A\_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 4.1.1 et les références citées).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de

fait présenté en appel avec celui du jugement attaqué pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 28 septembre 2022/485 et les références citées).

**2.4** Les appelants invoquent tout d'abord une constatation inexacte des faits. Ils requièrent que le rôle de l'intimée soit mis en exergue pour tenir compte de son implication dans l'exécution des travaux et les responsabilités qui en découlent. Les appelants se prévalent à cet égard de la formation professionnelle de B.R.\_\_\_\_\_ et soulignent que c'est lui qui a établi les plans de l'ouvrage. Ils allèguent ensuite qu'en raison de ses « nombreux rôles » B.R.\_\_\_\_\_ avait de « nombreuses obligations ».

Les appelants n'expliquent toutefois pas concrètement en quoi ces éléments auraient une influence sur l'issue du litige. Leur grief, insuffisamment motivé, est irrecevable.

Ensuite, les appelants soutiennent que l'expert 1 aurait déterminé que le cerisier était en fin de vie avant les travaux.

Or, les appelants se bornent à exposer leur propre appréciation, sans indiquer quels éléments retenus par les premiers juges seraient erronés et ne précisent pas les conséquences qu'il conviendrait d'en tirer. Leur grief est donc également irrecevable.

Enfin, les appelants, faisant référence à des travaux ayant « précipité » la mort d'un cerisier, insistent sur le fait qu'il ressort de divers documents que les travaux en question étaient « nécessaires », et qu'en conséquence, les premiers juges « sous-entendaient » ainsi que lesdits travaux n'étaient pas indispensables. Ils plaident ensuite la description de travaux fournie par B.R.\_\_\_\_\_, et qu'il n'existait pas d'autres moyens pour eux de réaliser les travaux en question. Cet élément relève de l'analyse en droit et sera examiné ci-après (cf. consid. 4.4 *infra*).

### **3.**

**3.1** Les appelants invoquent ensuite une violation du droit en ce sens que l'acte notarié du 6 juin 2017 aurait été qualifié à tort par les premiers juges de contrat d'entreprise, alors que la volonté des parties était de conclure un contrat de vente immobilière. Ils font valoir que les termes employés par les parties se rapportent à un transfert de propriété et que la référence à une éventuelle hypothèque légale ne constitue pas un élément essentiel du contrat d'entreprise, de sorte que la clause y relative n'est pas pertinente dans le cadre de l'analyse de la volonté des parties. Ensuite, ils exposent avoir accepté de démolir et de reconstruire un mur en contrepartie du transfert de propriété d'un terrain de 38m<sup>2</sup>, étant précisé que le propriétaire du mur demeurait l'intimée et l'administrateur de celle-ci l'auteur des plans de l'ouvrage. Les appelants estiment que c'est l'intimée qui se serait appropriée de fait les droits du maître de l'ouvrage et que leur seule responsabilité était de s'acquitter des coûts de démolition et de reconstruction directement auprès des artisans. Ils concluent qu'au vu de la confusion des rôles de chaque partie, l'application des règles sur la vente immobilière au cas d'espèce était « plus opportune ».

**3.2** Les premiers juges ont retenu que les parties avaient conclu un contrat en la forme authentique aux termes duquel les appelants s'étaient engagés à démolir et construire un nouveau mur, soit la réalisation d'un ouvrage, moyennant un prix, à savoir la renonciation à tout paiement pour le transfert des parcelles propriété de l'intimée. Ils ont constaté que les parties avaient estimé la valeur des surfaces cédées à 38'000 fr. au total. Les premiers juges ont ainsi considéré que la volonté subjective des parties était de conclure un contrat d'entreprise dans lequel les appelants assumaient le rôle d'entrepreneurs et l'intimée celui de maître d'ouvrage. Ils ont relevé que la présence d'une clause visant à éviter l'inscription de toute hypothèque légale confirmait cette interprétation et qu'il n'y avait pas lieu de rechercher la volonté objective des parties, même si celle-ci conduirait à la même solution.

### **3.3**

### **3.3.1**

**3.3.1.1** Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

**3.3.1.2** Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (TF 4A\_337/2022 du 24 octobre 2023 consid. 2.2). 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 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 (TF 4A\_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (TF 4A\_125/2023 précité consid. 3.1).

**3.3.1.3** 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 (TF 4A\_125/2023 précité consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 4A\_508/2022 du 3 octobre 2023 consid. 3.1) –, 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 (application du principe de la confiance ; TF 4A\_508/2022 précité consid. 3.1). D'après le principe de la confiance, 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 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A\_614/2023 du 3 décembre 2024 consid. 4.2.1.2).

Pour ce faire, il convient donc de vérifier comment les destinataires des déclarations pouvaient les comprendre de bonne foi. A cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393). Ainsi, cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (TF 4A\_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 non publié aux ATF 145 III 241). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 précité consid. 3.2.1 ; TF 4A\_596/2018 précité consid. 2.3.2).

**3.3.1.4** La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que l'autorité d'appel examine librement ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A\_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et les réf. citées).

### **3.3.2**

**3.3.2.1** Selon la jurisprudence concernant l'art. 216 CO, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente ; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contreprestation issues de la vente (ATF 113 II 402 consid. 2a ; TF 4A\_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.2 et les références citées). L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contreprestations promises en échange du bien immobilier (ATF 101 II 329 consid. 3a), et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu ; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 94 II 270). En cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations du vendeur, il est loisible aux parties de convenir d'un prix global qui sera la contrepartie de ce bien et de ces autres prestations. Certes, il faut alors que ces dernières soient également spécifiées dans l'acte authentique, car c'est à cette condition, seulement, que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations qui incluent une vente d'immeuble, d'une part, et la contre-prestation d'autre part. Cela concerne, en particulier, le contrat mixte de vente et d'entreprise, où la vente d'un bien-fonds est combinée avec la promesse d'y réaliser une construction, et cela concerne aussi le contrat cumulant, comme en l'espèce, la vente d'immeubles et de choses mobilières (ATF 135 III 295 consid. 3.2).

**3.4** En l'occurrence, il convient de constater que le contrat en question est en réalité un contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations relevant du contrat d'entreprise, ce qui ressort tant d'une interprétation subjective qu'objective du contrat. Cela n'a toutefois pas d'incidence concrète sur l'analyse des premiers juges puisque l'objet du litige est circonscrit aux éléments ressortant purement du contrat d'entreprise. Il n'y a aucunement matière à qualifier le « volet construction du mur » en contrat de vente comme semblent l'alléguer les appelants.

Quant à l'argumentation des appelants relative aux rôles de chaque partie, elle ne repose que sur leur propre appréciation de la situation et est insuffisamment motivée. On ne discerne en effet pas ce que les appelants entendent en déduire dans le cadre d'une prétendue mauvaise qualification du contrat. En tout état de cause, l'intimée est restée propriétaire du mur litigieux, soit maître de l'ouvrage, et les appelants avaient la charge de l'exécution des travaux de démolition et de reconstruction, soit entrepreneurs. Cela est également confirmé par le fait que les parties ont expressément indiqué dans le contrat que l'intimée entendait rester maître du suivi lors de la réalisation des travaux et, à ce titre, en assurerait la direction architecturale. Le fait que l'administrateur de l'intimée ait été l'auteur des plans et ait assumé la direction architecturale n'y change rien, cet élément ayant trait à l'exécution des travaux et non aux rôles des parties.

Compte tenu de ce qui précède, le grief des appelants doit être rejeté.

#### **4.**

**4.1** Les appelants font ensuite valoir que les premiers juges, en procédant à une qualification inexacte du contrat en un contrat d'entreprise, auraient transféré l'intégralité des responsabilités de l'intimée aux appelants. Ils estiment en outre qu'ils n'ont pas violé leur obligation d'informer l'intimée puisque l'administrateur de celle-ci disposait de connaissances approfondies de l'état de l'arbre.

**4.2** Les premiers juges ont retenu qu'aucun élément ne permettait d'établir que l'intimée entendait sacrifier le cerisier présent sur le terrain pour permettre l'exécution des travaux. Ils ont relevé que l'acte notarié liant les parties prévoyait que l'implantation des fouilles du mur et de l'escalier, de même que le contrôle du niveau des fouilles, devaient être effectués par un ingénieur géomètre aux frais des appelants. Les premiers juges ont considéré que les appelants devaient assumer les fouilles en vue de la réalisation du mur, tout en évitant de créer un dommage. Ils ont

constaté que, dans ce cadre, les racines du cerisier avaient été sectionnées et étaient restées non protégées pendant une longue période. Ils ont rappelé que l'expert 1 avait conclu que la creuse de la fouille avait précipité la mort de l'arbre. Les premiers juges ont relevé que les appelants n'avaient pas, contrairement à leur obligation, informé l'intimée des circonstances qui compromettaient l'exécution régulière de l'ouvrage et n'avaient jamais contesté leur responsabilité quant au dommage survenu. Cela étant, les premiers juges ont considéré que les dommages occasionnés s'agissant de l'arbre et du muret consistaient en des violations positives du contrat par les appelants, de sorte que la responsabilité contractuelle, en concours avec une responsabilité délictuelle, étaient engagées.

### **4.3**

**4.3.1** Si, dans le cours des travaux, la matière fournie par le maître ou le terrain désigné par lui est reconnu défectueux ou s'il survient une autre circonstance qui compromette l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage, l'entrepreneur est tenu d'en informer immédiatement le maître de l'ouvrage, sous peine de supporter les conséquences de ces faits (art. 365 al. 3 CO). Cette obligation d'information découle du constat que l'entrepreneur est habituellement la partie la plus expérimentée au contrat (TF 4A\_37/2019 du 30 avril 2019 consid. 3.3 et les références citées). Ainsi, l'entrepreneur, en tant que spécialiste, est en principe tenu d'examiner la matière (TF 4A\_37/2019 *ibidem*).

**4.3.2** L'entrepreneur est délié de son obligation lorsqu'il démontre que l'ouvrage aurait de toute façon été exécuté au moyen de la matière, malgré un avis immédiat au maître de l'ouvrage (Chaix *in* Commentaire romand du Code des obligations I [cité ci-après : CR-CO I], 3<sup>e</sup> éd., Bâle, 2021, n. 23 *ad* art. 365 CO). Le maître de l'ouvrage ne peut pas invoquer les droits résultant pour lui 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 (art. 369 CO).

L'application de cette règle est subordonnée à trois conditions cumulatives (TF 4A\_37/2019 du 30 avril 2019 consid. 3.4.1 et 3.4.2 et les références citées). Premièrement, il faut que le défaut soit le fait du maître de l'ouvrage, notamment en raison des instructions données par celui-ci, des modes et moyens d'exécution ou encore du choix de la technique proposée. Deuxièmement, il faut que l'entrepreneur ait donné un avis formel au maître de l'ouvrage pour le rendre attentif aux risques qui peuvent découler de ses instructions et au fait qu'il dégage sa responsabilité pour le cas où un défaut résulterait des instructions que le maître de l'ouvrage maintient. Troisièmement, il faut que le fait imputé au maître de l'ouvrage soit une cause adéquate du défaut de l'ouvrage ; s'il en constitue la cause unique, l'entrepreneur est entièrement libéré (TF 4A\_37/2019 *op. cit.* consid. 3.4.1 et les références citées). La deuxième condition requise par l'art. 369 CO – soit le devoir pour l'entrepreneur de donner un avis formel au maître de l'ouvrage – découle de la conception légale selon laquelle l'entrepreneur est le spécialiste auquel s'adresse un maître inexpérimenté (CACI 30 juin 2025/280 consid. 3.1.1). C'est pourquoi, il lui incombe de vérifier les apports et instructions du maître et de le rendre formellement attentif aux risques qui peuvent en découler ; il manifeste ainsi qu'il dégage sa responsabilité pour le cas où un défaut résulterait des instructions que le maître maintient. Si l'entrepreneur omet cet avis, il endosse une pleine responsabilité (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 3794, p. 522).

Une réserve s'impose, toutefois, quand le maître est lui-même plus compétent que l'entrepreneur ou qu'il recourt aux services de spécialistes, tels que des architectes, ingénieurs ou géomètres. Dans ce cas, l'entrepreneur doit être dispensé de vérifier le bien-fondé de l'instruction ; il est donc libéré de l'obligation de garantie même s'il n'a pas donné l'avis formel (ATF 116 II 454 consid. 2c/aa, JdT 1991 I 362 ; TF 4A\_37/2019 précité consid. 3.4.2). Il reste en revanche tenu par les règles de la bonne foi de signaler au maître les risques qu'il constate même sans vérification (*ibidem*). De plus, l'omission du devoir d'aviser doit être excusable, ce qui suppose que l'entrepreneur n'ait su ni dû savoir que

les instructions du maître étaient inconsidérées (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 3795, p. 522 et les références citées).

Lorsque l'entrepreneur s'aperçoit des risques que peut entraîner l'application des ordres erronés qu'il reçoit, il lui incombe de rendre le maître attentif ; une omission ne serait alors pas excusable. A défaut d'avis, la responsabilité de l'entrepreneur est pleinement engagée. Malgré les qualifications du maître, l'entrepreneur doit s'en tenir au principe qui découle de son obligation générale de diligence (Chaix, CR-CO I, n. 15 *ad art.* 369 CO).

**4.4** Les griefs soulevés par les appelants sont fondés sur la prémisse erronée de l'analyse des droits et obligations de chacun au regard des règles applicables au contrat de vente immobilière. Cependant, comme développé plus haut, les responsabilités des parties s'analysent sous l'angle du contrat d'entreprise (cf. consid. 3.4 *supra*).

Les appelants semblent se plaindre de l'absence d'état des lieux, sans indiquer la conclusion qu'ils tirent de cette omission, tout en relevant qu'ils ne sauraient être considérés comme des entrepreneurs. Le fait que le descriptif des travaux élaboré par l'intimée les désigne comme maître de l'ouvrage n'est pas pertinent. L'acte notarié ne souffre d'aucun doute quant au fait que c'est bien l'intimée qui est propriétaire du mur et que les appelants se sont engagés à le démolir et le reconstruire, soit en d'autres termes à réaliser un ouvrage. Leur qualification d'entrepreneurs est correcte et les dénominations inexactes utilisées subséquentement par les parties n'y changent rien.

Le grief des appelants relatif au fait que les premiers juges auraient omis de prendre en compte les connaissances approfondies de l'intimée n'est pas plus pertinent. Ceux-ci n'invoquent pas que les conditions de l'art. 369 CO seraient réalisées, disposition qu'ils ne citent même pas et qu'ils n'ont d'ailleurs pas invoquée en première instance.

Ainsi, il n'est pas établi que l'intimée aurait donné des instructions quant aux modes et moyens d'exécution des travaux aux appelants qui seraient la cause des défauts constatés, de même que les appelants auraient donné à celle-ci l'avis formel exigé par la jurisprudence précitée (TF 4A\_37/2019 *op. cit.*).

Enfin, se prévaloir des connaissances professionnelles de B.R.\_\_\_\_\_ pour se décharger de toute responsabilité apparaît contradictoire dans la mesure où une telle argumentation reviendrait à reconnaître que l'intimée est bien le maître de l'ouvrage, alors que c'est justement ce que les appelants contestent.

Pour autant que recevable au vu de la motivation insuffisante, ce grief doit ainsi de toute manière être rejeté.

## **5.**

**5.1** Dans un dernier grief relatif à la clause pénale, les appelants allèguent que les premiers juges n'ont pas déterminé les responsabilités de chaque partie dans le retard pris dans l'exécution des travaux. Ils exposent en substance qu'ils n'ont pas eu d'autre choix que de suivre les instructions de l'intimée et qu'il appartenait à l'architecte, soit le représentant de l'intimée, de veiller au respect des délais. Les appelants arguent du fait que cette clause serait léonine puisqu'il suffisait à l'intimée de retarder l'exécution des travaux, pouvoir dont elle disposait selon eux, pour s'indemniser par le biais de la clause pénale.

**5.2** Les premiers juges ont constaté que l'acte notarié mentionnait une clause pénale de 20'000 fr. en sus des coûts d'exécution en cas de non-respect du descriptif prévu. Il était également contractuellement mentionné qu'un délai de dix-huit mois était prévu pour achever l'ouvrage. Tout dépassement de ce délai entraînerait le versement d'une indemnité compensatoire d'une valeur correspondant au coût du mur, ou cas échéant au solde du coût de construction, augmentée de 20 %. Les premiers juges ont considéré que le retard dans la remise des ouvrages

avait été établi mais que, s'agissant de la quotité de l'indemnité, l'avancement de la construction n'était pas clairement déterminé à la date de l'échéance des dix-huit mois, soit le 6 décembre 2018, de sorte qu'une indemnité forfaitaire de 20'000 fr. apparaissait adéquate compte tenu des frais évoqués par l'expert 2 pour la remise en état du mur de 10'500 fr. et du montant similaire de 20'000 fr. prévu dans la clause pénale en cas de non-respect du descriptif.

## **5.3**

**5.3.1** La clause pénale est une convention accessoire par laquelle le débiteur promet au créancier une prestation (la peine conventionnelle) pour le cas où il n'exécuterait pas ou n'exécuterait qu'imparfaitement une prestation déterminée (prestation principale).

La peine alternative est la règle (art. 160 al. 1 CO) : le créancier est titulaire de deux créances ; il est en droit de demander l'exécution ou la peine, non les deux ; c'est une faculté alternative (ou concours électif de droits) laissée à son choix ; la peine cumulative est présumée exceptionnellement par la loi lorsqu'elle a été stipulée en vue de l'inexécution au temps ou dans le lieu convenu (art. 160 al. 2 CO) mais peut être convenue dans d'autres cas par les parties ; le créancier peut alors exiger l'exécution parfaite de la prestation convenue comme de la peine ; celle-ci revêt alors un caractère prononcé de peine privée.

Savoir si la peine a été stipulée cumulative peut résulter de l'interprétation, fondée notamment sur les circonstances, l'intérêt des parties (principalement celui du créancier), le but poursuivi, le montant de la peine ou des actes concluants. Il appartient au créancier de prouver l'existence d'une telle convention ; cette preuve sera admise facilement lorsqu'il s'agit d'une obligation d'abstention (par exemple une interdiction de concurrence). Lorsque la peine a été stipulée pour renforcer une modalité de l'exécution, non pas l'exécution elle-même de l'obligation principale, c'est la peine cumulative qui est présumée, car elle n'est destinée qu'à couvrir le dommage résultant pour le créancier du fait que la prestation n'a pas été fournie à temps ou ne l'a pas été au bon endroit. La

peine est toujours cumulative lorsque son montant a été arrêté en fonction de la durée du retard dans l'exécution de la prestation (Moser, CR CO I, 3<sup>e</sup> éd. 2021, nn. 13 et 14 *ad art.* 160 CO et les références citées).

### **5.3.2**

**5.3.2.1** La peine conventionnelle objet de la clause pénale se distingue d'institutions voisines. En premier lieu, la peine résolutoire (ou dédit consensuel : la prestation convenue est remplacée par une autre, au seul choix du débiteur). En second lieu, la peine exclusive : elle est due à l'exclusion de la prestation principale et de dommages-intérêts ; la peine exclusive remplace automatiquement l'obligation violée ; le créancier ne peut exiger que l'exécution de la peine conventionnelle en cas d'inexécution. Il n'y a ni cumul, ni choix, mais une seule issue : le paiement de la peine conventionnelle. En troisième lieu, la peine conventionnelle improprement dite : une prestation est promise par une partie au bénéfice d'un droit d'option pour le cas où cette partie commettrait une action qu'elle est en droit d'accomplir ou omettrait un acte qu'elle ne serait pas tenue d'accomplir ; en ce cas, l'obligation n'est pas l'accessoire d'une obligation principale, mais a une existence autonome.

La peine conventionnelle objet de la clause pénale a pour effet de renforcer conventionnellement l'obligation par un engagement supplémentaire du débiteur, tandis que le dédit et la peine résolutoire l'affaiblissent (sur ces questions, Moser, *op. cit.*, notes introductives aux art. 158 à 163 CO, nn. 6ss et les références citées). Elle a un caractère triple, à savoir qu'elle est à la fois conditionnelle puisque l'exigibilité de la prestation à laquelle elle donne lieu dépend de l'inexécution de l'obligation principale, accessoire puisqu'elle est au service de l'obligation principale qu'elle renforce et enfin, elle est autonome car indépendante du dommage (art. 161 al. 1 et 2 CO ; Moser, *op. cit.*, n. 1 *ad art.* 160 CO et les références citées).

**5.3.2.2** La clause pénale doit encore être distinguée de la fixation contractuelle du dommage ou clause forfaitaire, qui évalue forfaitairement

et a pour but essentiel de compenser l'éventuel dommage de la partie lésée en cas d'inexécution, alors que la clause pénale garantit avant tout l'exécution de l'obligation principale, revêtant un caractère préventif, en faisant pression sur les parties pour qu'elles se comportent de manière conforme au contrat (Tolou, La forfaitisation du dommage, thèse 2017, n. 160, p. 59 et n. 198, pp. 72 ss).

Si le montant convenu ne correspond pas à une estimation anticipée du dommage vraisemblable, cela signifie qu'il est avant tout destiné à faire pression sur le débiteur et il s'agit d'une peine conventionnelle (Couchepin, La forfaitisation du dommage, SJ 2009 II 1ss, pp. 18-19 ; Tolou, *op. cit.*, nn. 224 à 226, pp. 83 ss). Il a notamment été jugé qu'une clause prévoyant une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente d'un immeuble était constitutive d'une clause pénale (et non d'une clause forfaitaire d'indemnisation), dès lors que l'on voyait mal comment une partie pourrait subir un dommage d'une telle ampleur pour le cas où l'autre partie refuserait finalement de conclure le contrat de vente portant sur l'immeuble en question : le montant de l'indemnité ne correspondait nullement au dommage prévisible et la clause avait pour fonction manifeste de faire pression sur les parties pour qu'elles respectent le précontrat de vente (ATF 140 III 200, JdT 2014 II 401). Pour analyser le rapport entre l'indemnité et le dommage, on doit se fonder sur le dommage prévisible pour les parties au moment de la conclusion de la clause, en procédant à un pronostic rétrospectif objectif (à l'instar de l'analyse du lien de causalité adéquate), en se fondant sur l'ensemble des circonstances concrètes du cas qui prévalaient lors de la convention, non en fonction du dommage effectivement subi par le créancier, ni des circonstances concrètes de la violation contractuelle (Tolou, *op. cit.*, n. 228, p. 84).

Lorsque les parties se sont entendues sur une indemnisation forfaitaire, la faute du débiteur est présumée en cas d'inexécution du contrat et il appartient donc à celui-ci de prouver qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al.1 CO). Les parties fixent définitivement l'indemnité forfaitaire lors de la conclusion. Sous réserve de la conclusion

d'une convention d'indemnisation relative, ni le créancier, ni le débiteur ne peuvent la remettre en cause. En revanche, le créancier d'une clause pénale peut faire valoir un dommage supplémentaire en établissant une faute à la charge du débiteur (Couchepin, *op. cit.*, p. 15).

Savoir si l'on est en présence d'une clause forfaitaire d'indemnisation ou d'une clause pénale – et de quel type – est affaire d'interprétation (art. 18 CO ; ATF 144 III 327, SJ 2019 I 121). On s'attachera à déterminer si les parties ont voulu rattacher l'indemnité au dommage. Dans l'affirmative, il s'agira d'une clause forfaitaire ; dans la négative, d'une clause pénale. Parmi les indices pertinents, on retiendra le degré de concrétisation du dommage, le montant de l'indemnité, le nombre de violations éventuellement couvertes par une même indemnité, la méthode de calcul de l'indemnité, la prise en compte du moment de la violation contractuelle et les caractéristiques de l'indemnité (Tolou, *op. cit.*, nn. 215ss, pp. 81 ss).

**5.3.3** L'exigibilité de la peine conventionnelle est subordonnée d'une part à l'inexécution ou à l'exécution imparfaite du contrat (art. 151 al. 2 et 160 al. 1 CO) et d'autre part à une faute du débiteur (art. 163 al. 2 CO), le moment déterminant étant celui de l'exigibilité de l'obligation principale (art. 75 CO). Une interpellation du débiteur par le créancier (art. 102 al. 2 CO) n'est nécessaire que lorsque l'obligation principale consiste en une prestation positive (non lorsque l'obligation principale constitue une attitude passive) ; il n'y a pas lieu d'attendre l'expiration du délai de grâce de l'art. 107 al. 1 CO puisque la peine conventionnelle ne constitue pas un droit supplémentaire découlant des règles légales de la demeure, mais un droit conventionnel dès la violation. En cas de contrat synallagmatique, la peine conventionnelle n'est pas exigible tant que, de son côté, le créancier n'a pas lui-même satisfait à ses obligations (art. 82 CO). S'il appartient au créancier de prouver les conditions d'application de la clause pénale, soit principalement la non-exécution ou l'exécution imparfaite, c'est au débiteur qu'il revient de prouver, pour échapper à la peine, que l'inexécution ne lui était pas imputable à faute (Moser, *op. cit.*, nn. 8a et 8b *ad* art. 160 CO ; TF 4A\_174/2011 du 17 octobre 2011 consid. 4.1).

**5.3.4** La relation entre peine et exécution est régie avant tout par la convention des parties. A titre subsidiaire, la loi présume, d'une façon générale, la peine alternative (art. 160 al. 1 CO), que le créancier exerce au moyen d'un droit formateur pour autant qu'il y ait eu inexécution ou exécution imparfaite (le créancier ne peut s'opposer à l'exécution régulière pour n'exiger que le paiement de la peine). En réclamant la peine, le créancier renonce à l'exécution de l'obligation principale. L'option du créancier est irrévocable mais ne le prive pas du droit d'exiger un montant supérieur à celui de la peine conventionnelle, aux conditions de l'art. 161 al. 2 CO.

La question de savoir s'il y a eu convention contraire, permettant au créancier d'exiger à la fois l'exécution et la peine, peut résulter de l'interprétation, fondée notamment sur le texte de la convention, les circonstances ayant entouré sa conclusion, l'intérêt des parties (principalement celui du créancier), le but poursuivi, le montant de la peine, ou d'actes concluants. Il appartient le cas échéant au créancier de prouver l'existence d'une telle convention (Moser, *op. cit.*, n. 13 *ad* art. 160 CO). On posera des exigences moins élevées à l'admission d'une telle convention lorsque la peine a été stipulée pour garantir une obligation de ne pas faire susceptible d'être enfreinte de façon répétée (TF 4A\_312/2009 du 23 septembre 2009 consid. 3.6.2). En revanche, lorsque la peine a été stipulée en vue de renforcer une modalité de l'exécution (exécution du contrat au temps ou dans le lieu convenu, par ex.), non pas l'exécution elle-même de l'obligation principale, c'est la peine cumulative qui est présumée, car elle n'est destinée qu'à couvrir le dommage résultant pour le créancier du fait que la prestation n'a pas été fournie à temps ou ne l'a pas été au bon endroit (Moser, *op. cit.*, n. 14 *ad* art. 160 CO et les références citées), cet intérêt ne se confondant pas avec celui à l'exécution en tant que telle (ATF 122 III 420d consid. 2b).

**5.3.5** Comme cela a été évoqué, à teneur de l'art. 161 al. 1 CO, la peine est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage. La peine est donc due même si le dommage est difficile à évaluer voire

impossible à établir ou s'il est égal ou inférieur à la peine. Il suffit au créancier de prouver l'inexécution ou l'exécution imparfaite de l'obligation principale. Le montant de la peine s'impute sur celui du dommage. Mais le créancier peut réclamer une indemnité supérieure à la peine conventionnelle (art. 161 al. 2 CO), s'il prouve qu'il y a faute du débiteur (contrairement à ce que prévoit l'art. 97 CO) et que le dommage est supérieur à la peine (Moser, *op. cit.*, nn. 1 à 3 *ad* art. 161 CO et les références citées).

Enfin, des conventions contraires restent possibles. En particulier, les parties peuvent prévoir que la peine n'est due que si le créancier éprouve un dommage ou que celui-ci peut demander la réparation du dommage supérieur à la peine sans avoir à prouver la faute du débiteur (Moser, *op. cit.*, n. 4 *ad* art. 161 CO et les références citées ; ATF 102 II 420 consid. 4 ; ATF 103 II 108 ; ATF 103 II 129).

**5.3.6** Par ailleurs, sous réserve de nullité de la peine conventionnelle (art. 163 al. 2 CO), les parties fixent librement le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO) ; le juge doit néanmoins réduire les peines qu'il juge excessives (art. 163 al. 3 CO), le fardeau de la preuve du caractère excessif revenant au débiteur, sans qu'il y ait lieu de poser à cet égard des exigences trop élevées (sur la question de la réduction judiciaire des peines excessives, cf. Moser, *op. cit.*, nn. 5 *ss ad* art. 163 CO et les références citées ; ATF 109 II 120 consid. 2 ; ATF 133 III 201 consid. 5.2 ; ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; TF 4A\_174/2011 du 17 octobre 2011, consid. 6.1).

**5.4** En l'occurrence, les appelants ne contestent pas qu'une clause pénale a été convenue entre les parties. S'ils concèdent qu'il y a bel et bien eu du retard dans l'achèvement de l'ouvrage, les appelants se bornent à contester que le montant de la pénalité serait dû au motif qu'il ne leur incombait pas de respecter les délais convenus, sans toutefois indiquer sur quel élément, contractuel ou légal, leur absence de responsabilité se fonderait. Encore une fois, leur argumentation est insuffisante. Les appelants se sont engagés à exécuter l'ouvrage dans un

délai de dix-huit mois dès la signature du contrat, soit d'ici au 6 décembre 2018. En outre, leur qualité d'entrepreneurs implique qu'il était de leur responsabilité de respecter le délai d'achèvement de l'ouvrage. A nouveau, le choix des artisans intervenus dans l'exécution des travaux n'influence pas la qualité revêtue par les appelants.

Quant au montant dû sur la base de la clause pénale, les appelants citent l'art. 163 CO, sans en tirer de grief précis qui serait applicable au cas d'espèce, et en particulier sans discuter pour quelles raisons les éléments pris en compte par les premiers juges pour déterminer le montant de 20'000 fr. seraient contraires à cette disposition. Cela étant, l'appréciation des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique en tant qu'elle se fonde sur l'estimation effectuée par un expert et le montant forfaitaire convenu entre les parties.

Quant à l'argument des appelants selon lequel la clause aurait un caractère léonin, il est établi que ce sont les appelants qui dirigeaient le chantier et son exécution. Dans ces circonstances, l'intimée ne disposait d'aucune influence sur son déroulement et ne pouvait ainsi le retarder. L'argument des appelants frôle ainsi la témérité.

Il s'ensuit que ce grief doit également être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

## **6.**

**6.1** Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement confirmé.

**6.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'766 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

**6.3** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'766 fr. (mille sept cent soixante-six francs), sont mis à la charge des appelants W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** 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 Filippo Ryter (pour W.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me Jérôme Reymond (pour M.\_\_\_\_\_ SA),

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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 :