

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 21 août 2023

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
MM. Pellet et Segura, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 363 CO et 169 al. 1 SIA-118

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **T.**_____, à [...], demandeur, contre la décision rendue le 3 octobre 2022 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant le recourant d'avec **Q.**_____, à [...], défenderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 3 octobre 2022, motivée le 18 avril 2023, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a rejeté la demande déposée le 10 février 2021 par T. _____ (I), a arrêté les frais judiciaires à 6'200 fr., frais d'expertise compris, et les a compensés avec l'avance de frais faite par T. _____ (II), a mis les frais à la charge de T. _____ (III), a dit que T. _____ verserait à Q. _____ la somme de 750 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

En droit, le premier juge, appelé à examiner si l'avis des défauts avait été fait en temps utile et dans les règles de l'art par T. _____ (ci-après : le recourant) s'agissant du bien qu'il avait acquis de Q. _____ (ci-après : l'intimée), a retenu que la réception de l'ouvrage avait eu lieu le 27 novembre 2013, date à laquelle les parties avaient procédé à la vérification de l'ouvrage et dressé un procès-verbal, par l'intermédiaire d'A. _____, directrice des travaux. Le recourant se prévalait de deux défauts encore existants, à savoir des fers à béton qui ressortaient de la rampe d'accès au parking souterrain et un défaut concernant l'étanchéité des balcons.

S'agissant de la rampe d'accès au parking, le premier juge a considéré, au regard des procès-verbaux des 27 novembre 2013 et 4 juin 2014, que les parties avaient certes constaté le défauts des fers à béton visibles mais n'avaient en revanche ni déterminé les retouches nécessaires ni prévu de délai pour effectuer lesdites retouches ou de date de vérification. La juge de paix a finalement considéré qu'à défaut de preuve contraire, la PPE avait admis l'ouvrage en l'état par son utilisation conformément à sa destination, de sorte qu'en définitive aucun avis des défauts valable n'avait été fait dans le délai de dénonciation de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage le 27 novembre 2013.

S'agissant du problème d'étanchéité des balcons, la juge de paix a relevé que la date à laquelle le défaut était apparu, partant la date à partir de laquelle le délai avait commencé à courir, n'était pas établie. Ce défaut avait uniquement été mentionné dans un procès-verbal de la séance du 5 juin 2014 mais ce document n'était pas signé et il n'avait pas été établi qu'il avait été communiqué à l'intimée ou aux autres professionnels concernés. Il a été relevé que si le document en question faisait certes état de dessous de dalles de balcon très humides, il indiquait uniquement que des contrôles et des recherches étaient nécessaires, ce qui ne permettait pas non plus de déterminer les réparations à réaliser et leur coût, de même aucun délai pour y remédier n'avait été formulé. Pour ce défaut, il a également été considéré qu'aucun avis n'avait été valablement fait dans le délai de dénonciation. Partant, le recourant était forclos au jour de la litispendance et à défaut d'avoir annoncé les défauts de manière conforme aux dispositions légales et contractuelles, il ne pouvait se prévaloir des solutions prévues par l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA-118.

B. Par acte du 22 mai 2023, le recourant a interjeté un recours contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que sa demande du 21 février 2021 soit admise, soit principalement que le prix de vente des lots figurant dans le contrat d'entreprise de février 2012 et dans le contrat de vente du 24 janvier 2012 soit réduit de 9'999 fr. 99, et en conséquence à ce que l'intimée soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 9'999 fr. 99, avec intérêts à 5 % l'an à compter du 2 novembre 2018. Le recourant a encore pris les conclusions suivantes, alternativement ou cumulativement aux précédentes conclusions, « selon ce que justice dira », soit que le prix des ouvrages figurant dans le contrat d'entreprise de février 2012 soit réduit de 9'999 fr. 99, subsidiairement, que l'intimée est sa débitrice de dommages-intérêts de l'art. 388 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et qu'en conséquence elle soit sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 9'999 fr. 99, plus intérêts à 5 % dès le 2 novembre 2018.

L'intimée a renoncé à se déterminer.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. a) La propriété par étage « G. _____ » (ci-après : la PPE), sise sur la commune de [...], a été constituée avant construction le 17 janvier 2012 et est organisée selon un règlement d'utilisation et d'administration daté du même jour. Elle est composée de 15 lots figurant au registre foncier sous les feuillets n^{os} [...] -1 à [...] -15 de la commune de [...].

Lors de la constitution de la PPE, l'intimée était propriétaire de la part de propriété par étage formant le feuillet no [...] -1, à savoir une part de 74/1000 de la parcelle [...] avec droit exclusif sur un appartement de 4 pièces sis au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une surface de 97 m² environ et une cave de 9,60 m² environ en sous-sol, constituant le lot n° 1 des plans. Elle était également propriétaire de la part de copropriété ordinaire formant le feuillet n° [...] -15-1, à savoir une part d'un quinzième portant sur la part de propriété par étage [...] -15 correspondant à une place de parc dans le garage souterrain.

L'intimée est inscrite au registre du commerce depuis le 3 avril 1992 et depuis lors, elle a changé plusieurs fois de raison sociale, portant d'abord celle d'[...] SA, puis d'[...] SA (dès mai 2013) et enfin de Q. _____ (dès mars 2020). Son siège se situe à [...] depuis 2018 et son but est, depuis 2020, « [...] ». Depuis le mois de février 2020, X. _____ en est l'administrateur unique avec signature individuelle, alors qu'il était précédemment administrateur président avec signature individuelle (dès 2005).

b) Par acte de vente notarié du 24 janvier 2012, l'intimée, représentée par X. _____, a vendu au recourant la part de propriété par

étage formant le feuillet n° [...] -1 ainsi que la part de copropriété ordinaire formant le feuillet n° [...] -15-1 précitées, dont le descriptif et la désignation au registre foncier ont été repris sous les lettres A et B de l'exposé préalable de l'acte. Sous la lettre C de l'exposé préalable, l'acte précise que la parcelle n° [...] de la commune de [...] est un terrain nu et que le vendeur va y édifier deux bâtiments contigus comportant chacun sept appartements et un garage commun en sous-sol. A ce propos, le chiffre 3 de l'acte de vente dispose qu'immédiatement après son instrumentalisation, un contrat d'entreprise sera signé entre les parties, le recourant en qualité de maître de l'ouvrage et l'intimée en qualité d'entrepreneuse générale, et que : « l'entrepreneur général livrera au maître de l'ouvrage, conformément au dispositif technique joint au contrat, les parties privées dont le droit exclusif de disposition, d'utilisation, d'administration et d'aménagement intérieur est attaché à la propriété de la parcelle d'étage [...] -1 (lot n° 1 des plans de la propriété par étage) et la place de stationnement pour véhicule automobile dont l'usage exclusif est attaché à la part de copropriété ordinaire [...] -15-1 ».

c) Le 18 février 2012, le recourant et X._____, pour l'intimée, ont signé un contrat d'entreprise générale daté du 10 janvier 2012, portant sur la construction d'un immeuble résidentiel et parking enterré « G._____ » de la commune de [...]. Celui-ci comprend d'abord le descriptif général, les caractéristiques du projet, les éléments de l'offre (dont les plans d'architectes établis par l'intimée) et mentionne que le prix global du contrat, selon les travaux qui y sont listés, ascende à 892'000 francs.

Au surplus, le contrat comprend notamment les dispositions suivantes :

« 4. DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

211.6. Béton armé et maçonnerie

[...] Pose d'un drainage sur le pourtour du sous-sol et du parking souterrain en tuyaux PVC, recouvert de gravier filtrant, y compris pipes de rinçages.

224.1. Etanchéité

Application d'une étanchéité sur la dalle des balcons y compris remontée contre les murs de façade et portes-fenêtres.

400 Aménagement extérieurs
Descriptif parking souterrain

Sol : Béton brut, revêtement bouche pores. [...].

6. PRECISIONS ET RESERVES

[...]

7.9. Pour tous les points non précisés dans l'offre, la norme SIA 118, conditions générales pour les travaux de construction est applicable, respectivement après les conditions particulières d'adjudication de l'Entreprise générale.

7. PAIEMENT ET GARANTIE

8.1. [...] En garantie des travaux exécutés, et une fois ceux-ci terminés, l'entrepreneur général cédera au maître de l'ouvrage, les garanties bancaires ou assurances établies par les maîtres d'état concernés par la construction, sauf en cas de choix d'un fournisseur autre que celui mentionné dans le présent contrat, d'une durée d'un an en conformité avec la Norme SIA 118 et les conditions générales de l'entrepreneur général. Afin de garantir le maître de l'ouvrage pendant la période de réception des garanties des maîtres d'état, l'entreprise générale s'engage à bloquer un montant correspondant à 10% du montant des travaux. Cette garantie sera annulée dès que le représentant du maître de l'ouvrage aura reçu toutes les garanties des maîtres d'état. L'entreprise générale se décharge de toute responsabilité en cas de changement de fournisseur.

11. RECEPTION ET RETENUE DE GARANTIE

A l'achèvement des travaux, une liste des finitions, retouches et défauts éventuels sera dressée (contradictoirement). Les parties procéderont à la vérification de l'ouvrage dans un délai de 15 jours à compter de la notification de cette liste. Le résultat de ce contrôle est consigné dans un procès-verbal signé en deux exemplaires par les deux parties. Lorsque la vérification commune ne révèle que des défauts non majeurs, l'ouvrage est considéré comme accepté à la fin de cet examen. L'entrepreneur est tenu d'éliminer, dans un délai convenable fixé par les deux parties, tous les défauts constatés. Lorsqu'aucune des parties n'a requis la vérification, la réception est réputée être intervenue dès l'utilisation de l'ouvrage, conformément à sa destination. La réception a pour effet de transférer les risques aux maîtres de l'ouvrage et de faire courir le délai de garantie. Les maîtres de l'ouvrage conservent tous les droits prévus à l'article 169 des normes SIA 118, outre l'application de l'article 181 de ladite norme.

12. FOR ET JURIDICTION

En cas de litige dans l'interprétation du présent contrat, les parties font élection de domicile attributif de for et de juridiction au greffe du Tribunal du district de [...]. ».

d) La réception de l'ouvrage a eu lieu le 27 novembre 2013.

A cette occasion, un procès-verbal intitulé « Réception de l'ouvrage, suivi des retouches & finitions, le 27 novembre 2013 - 17h.00 » a été tenu, dont l'objet est : « Construction d'un immeuble résidentiel « G. _____ » [...]. Remise des parties communes à la p.p.e. ». En-dessous de ces informations, il est encore notamment fait mention des noms suivants : Mme X. _____ (administratrice), M. [...] (commission technique), Mme [...] (commission technique), Mme [...] (commission technique), Monsieur [...], A. _____ (direction des travaux), M. [...], A. _____ (direction des travaux) et M. [...] (concierge).

Ce document comprend un tableau avec quatre colonnes, dont la deuxième semble être intitulée « Désignation de la retouche : [...] parties communes » et mentionne notamment en page 2, sous le titre « parking souterrain » : « Fers à béton visibles dans la rampe d'accès au garage souterrain [...] », le surplus étant incompréhensible. Dans la colonne d'à côté, il est mentionné K. _____ en tant que « Entreprise concernée ». La dernière colonne, laquelle semble être intitulée « Retouche acceptée le » est laissée vide pour ce qui concerne la rampe précitée.

En dernière page, ce procès-verbal comprend vraisemblablement la signature de trois délégués des propriétaires le 21 décembre 2013, la signature de X. _____ pour l'intimée le 7 janvier 2014, ainsi que, à une date illisible, la signature d'un représentant d'A. _____, direction des travaux.

e) Il ressort d'un procès-verbal, non signé, rédigé sous le nom d'A. _____, que le 4 juin 2014, une séance s'est tenue à la PPE (« sur place ») au sujet de fers à béton visibles du parking souterrain et de la rampe. Ce procès-verbal mentionne la présence de M. [...] pour K. _____ et de M. [...] pour A. _____ et précise être distribué (avec photos) à M. [...] pour K. _____, à M. [...] pour O. _____, à MM [...], [...] et [...] pour A. _____ et à M. X. _____ pour l'intimée. Il est ainsi libellé :

« AVIS DE DÉFAUT A K. _____

Selon les photos annexées, nous avons constaté un certain nombre de fers à béton qui apparaissent ponctuellement à la surface de la rampe d'accès au parking souterrain. Avec l'humidité le phénomène de corrosion est déjà visible. Même chose au niveau du radier du parking souterrain où des armatures à béton sont visibles sur une plus grande longueur.

Visiblement, l'enrobage des armatures est insuffisant et ne permet pas de maîtriser la pérennité de l'ouvrage aux phénomènes de corrosion.

Il conviendrait de procéder à des sondages pour contrôler si l'enrobage minimum des aciers est respecté (à organiser avec l'ingénieur civil selon courrier annexé).

Si oui, des reprises ponctuelles sont envisageables et devraient être acceptées, même si de telles interventions restent durablement visibles (sur directives de l'ingénieur civil).

Si non, l'augmentation de l'enrobage des aciers par la mise en œuvre d'un revêtement supplémentaire devra être envisagée y compris dans la rampe d'accès au parking (sur directives de l'ingénieur civil). ».

Il ressort d'un autre procès-verbal, non signé, rédigé sous le nom d'A._____, que le lendemain, soit le 5 juin 2014, une seconde séance a eu lieu à la PPE (« sur place ») au sujet de l'étanchéité des balcons. Ce procès-verbal mentionne la présence de M. [...] pour A._____, des propriétaires des lots B03 et B04 ainsi que du propriétaire du lot B12, fait état d'annexes (mail du 5 juin 2014 et photos) et indique être distribué (avec photos) au propriétaire des lots B03 et B04, à Y._____ SA, à MM [...], [...] et [...] pour A._____ et à M. X._____ pour l'intimée. Il est ainsi libellé :

« AVIS DE DÉFAUT A L'ENTREPRISE Y._____ SA

Le 5 juin 2014, nous constatons des dessous de dalles balcons très humides (angles préfabriqués) comme l'indique notre message du 5 juin 2014 annexé et comme le montrent les photos jointes.

Le problème semble récurrent après chaque pluie et non isolé car, le 5 juin 2014, nous avons déjà rapidement identifié les balcons des lots A05-B07-B08-B11-B14...

Il conviendrait de procéder à des contrôles et recherches au niveau de la résine posée sous les dalles, au niveau des remontées d'étanchéité ou des raccords entre joints verticaux des éléments préfabriqués et remontées plinthes.

Nous vous remercions de nous informer de votre intervention.

Délais (sic) : juin 2014

Nous nous réservons le droit d'invoquer le présent procès-verbal en toutes circonstances. ».

Par courrier du 10 mai 2016, A._____ a informé l'administratrice de la PPE que l'entreprise K._____ s'engageait, par l'intermédiaire de N._____, à réparer la partie endommagée visible de la

rampe d'accès au sous-sol, selon courrier de K._____ du 9 octobre 2015 et descriptif de N._____ du 11 septembre 2015, et a invité la PPE à bien vouloir se positionner avant la commande des travaux.

Par courriel du 27 mai 2016, essentiellement repris par courrier du 6 juin 2016, A._____ a résumé à l'administratrice de la PPE la teneur d'une séance tenue le 26 mai 2016, en ces termes :

- « 1. K._____ s'engage à prendre l'entier de la réfection de la rampe selon descriptif N._____ que vous avez déjà en votre possession.
2. Avant toute intervention, il faudra nous transmettre un accord écrit de la PPE acceptant ces travaux et ses modalités.
3. Modalités : pour les travaux, il faut compter 4 jours + 4 jours de séchage ; pendant 8 jours le parking sera donc impérativement inutilisable. Mise à disposition de places de parc pour véhicules, électricité et eau.
4. Il faudra trouver une fenêtre météo de 6 à 8 jours sans pluie.
5. Ces travaux peuvent également avoir lieu en juillet ou en août (parking moins fréquenté).
6. Pour des questions complémentaires, vous pouvez vous adresser à [...]. ».

Par courrier du 5 septembre 2018, [...] Sàrl (administrateur de la PPE dès 2016) a écrit à X._____ que selon la date de réception de l'ouvrage, le délai de prescription pour les défauts cachés n'était pas atteint, de sorte que les défauts annoncés n'étaient pas hors délai. La société a en outre précisé que les défauts constatés lui avaient déjà été annoncés par les anciens administrateurs et que des solutions avaient été cherchées sans résultat. Dès lors, elle a indiqué qu'elle lui fera parvenir des devis pour l'ensemble des travaux à réaliser et lui a demandé son accord pour la réalisation de ceux-ci, afin de clôturer définitivement le dossier.

2. Le 1^{er} novembre 2018, le recourant a fait notifier à l'intimée un commandement de payer pour le montant de 22'500 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 27 octobre 2018, dans le cadre de la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...], dont le titre de la créance ou cause de l'obligation est le suivant : « Garantie des défauts issue du contrat d'entreprise portant sur la construction d'un immeuble résidentiel

et parking enterré « G._____ », à [...], mesures urgentes que peut prendre un copropriétaire en vertu de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC, Interruption de la prescription ».

Le 20 novembre 2018, la communauté des propriétaires d'étages, PPE G._____, représentée par [...] Sàrl, a fait notifier à l'intimée un commandement de payer pour le montant de 110'125 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 15 novembre 2018, dans le cadre de la poursuite ordinaire n°[...] de l'Office des poursuites du district de [...], dont le titre de la créance ou cause de l'obligation est le suivant : « Interruption de prescription : Liste de retouches, défauts selon notre courrier du 26.07.2018 ».

L'intimée a formé opposition totale à ces deux commandements de payer.

3. a) Le 18 juillet 2019, une assemblée générale extraordinaire de la PPE s'est tenue en présence de 12 copropriétaires ou représentant(s) de copropriétaire(s) sur 13. Selon le procès-verbal de celle-ci, l'ordre du jour a notamment porté sur la rampe de garage (fers à béton) ainsi que sur l'étanchéité des balcons, afin de discuter des problèmes et de décider si une action devait être ouverte contre le promoteur ou tout autre responsable contractuel. Il en ressort que les copropriétaires n'étaient pas certains que la prescription ait été interrompue à temps par les commandements de payer et que X._____, qui s'était entretenu avec l'administrateur de la PPE, avait refusé d'entrer en matière au sujet de la problématique de la rampe de garage. Quant aux balcons, le procès-verbal rappelle qu'un avis des défauts a été fait en juin 2014 et que les copropriétaires se sont questionnés sur l'existence de défauts cachés, compte tenu notamment du fait que la façade paraissait gonflée et que du crépi s'était détaché. Pour autant, les copropriétaires ont, après votation, refusé à l'unanimité l'ouverture d'une action à l'encontre du promoteur ou de tout autre responsable contractuel, dans l'un et l'autre des cas.

b) Par courrier du 27 mai 2020 adressé à l'intimée, le recourant lui a indiqué qu'il n'avait jamais reçu les garanties mentionnées par le contrat d'entreprise et qu'elles ne se trouvaient pas non plus au dossier de la PPE auprès de la régie [...]. Il a également relevé que le délai quinquennal de prescription n'avait pas été atteint compte tenu des poursuites intentées et qu'elle devait ainsi assumer la garantie en raison des défauts. Enfin, il a expliqué avoir des exigences modestes, soit demander à l'intimée de procéder aux travaux de réfection (rampe d'accès au garage et le cas échéant problèmes d'étanchéité d'un balcon), et a précisé qu'il était prêt à transiger à un niveau moins onéreux, soit que l'intimée s'engage à prendre en charge la part des frais de réfection que la PPE mettrait à sa charge dans le cadre des travaux à entreprendre pour éliminer les défauts.

4. a) Par demande du 10 février 2021, le recourant a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« A) Principalement

I) Le prix de vente des lots figurant dans le contrat d'entreprise de février 2012 et dans le contrat de vente du 24 janvier 2012 souscrits à T. _____ et Q. _____ est réduit de Fr. 9'999.99.

II) En conséquence, Q. _____ est débitrice de T. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 9'999.99, plus intérêts à 5 % l'an à compter du 2 novembre 2018.

B) Alternativement ou cumulativement aux conclusions ci-dessus, selon ce que justice dira

III) Alternativement aux conclusions I et II ci-dessus, le prix des ouvrages figurant dans le contrat d'entreprise de février 2012 souscrit par T. _____ et Q. _____ est réduit de Fr. 9'999.99.

IV) Subsidiairement à la conclusion III ci-dessus, Q. _____ est débitrice de dommages-intérêts de l'art 388 al. 2 CO à l'égard de T. _____.

V) En conséquence des conclusions III et IV ci-dessus, Q. _____ est débitrice de T. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 9'999.99, plus intérêts à 5 % l'an à compter du 2 novembre 2018. ».

Par réponse du 3 mai 2021, l'intimée a conclu au rejet des conclusions prises par le recourant.

Les 4 et 16 juin 2021, le recourant a déposé des déterminations, contestant les allégués de l'intimée et confirmant ses conclusions.

Par courrier du 5 juillet 2021, le recourant a requis qu'une expertise soit ordonnée à titre d'offre de preuve de l'allégué 8 de sa demande, dont l'énoncé est : « L'immeuble [...] est affecté de défauts divers, en particulier un revêtement défectueux de la rampe d'accès au parking souterrain abritant les lots de places de parc, un mauvais fonctionnement de la porte du parking et des problèmes d'étanchéité/écoulement d'eau dans les balcons de nombreux lots d'appartement. ».

A la suite de la requête du recourant, l'intimée a produit par courrier du 19 juillet 2021, un lot d'une vingtaine de garanties relevant du contrat d'entreprise (ch. 7), en lien avec les divers travaux réalisés (charpente ; chapes et isolation ; ferblanterie et couverture ; fourniture et pose de fenêtres ; plâtrerie et peinture ; pose de carrelage ; parquet et plinthes ; installation de chauffage, sanitaire et ventilation ; électricité ; livraison et montage de deux ascenseurs et escalier, etc.). Elle a par ailleurs précisé qu'aucune réponse n'avait été donnée au courrier du mois de mai 2020 du recourant, dès lors que les garanties se trouvaient en mains de la PPE et qu'elles étaient au demeurant échues.

b) Une audience d'instruction a eu lieu le 23 août 2021 en présence du recourant personnellement, non assisté, et l'intimée, représentée par son conseil. A cette occasion, la conciliation a été tentée, en vain.

Par courrier du 31 août 2021, faisant suite au courrier du 19 juillet 2021, le recourant a nié que les garanties de construction lui aient été personnellement adressées. Il a également contesté que tout envoi de celles-ci à la PPE vaille comme tel et que la prescription soit acquise.

Le 18 novembre 2021, la juge de paix a rendu une ordonnance de preuve aux parties. A ce titre, elle a notamment nommé en qualité d'expert R._____ et l'a chargé de se déterminer sur l'allégué n° 8 de la procédure, en répondant aux questions suivantes : identifier si les défauts

allégués existent réellement (a) et déterminer l'impact patrimonial des défauts constatés (b), soit le coût de leur élimination ainsi que la quotité de la diminution du prix de vente des lots vendus au recourant, respectivement la quotité de la diminution du prix des ouvrages commandés par ce dernier et le montant des dommages et intérêts qu'il peut réclamer.

c) Le 17 mai 2022, R. _____ a rendu son rapport d'expertise.

ca) Sous la rubrique « Déroulement de l'expertise et documents consultés », l'expert a premièrement indiqué que le défaut concernant le béton armé de la rampe d'accès au garage était évident, tel que cela était illustré par photographies (et admis par tous les participants). Quant au défaut allégué d'étanchéité/écoulement d'eau des balcons, l'expert n'avait pas pu le constater lors de la visite et a ainsi indiqué qu'il ferait l'objet de documents et de photos fournis par les parties voire, si nécessaire, d'une visite complémentaire.

cb) Pour répondre à la question de savoir si les défauts allégués existaient réellement s'agissant du revêtement défectueux de la rampe d'accès au parking souterrain, l'expert a écrit que, comme cela était visible sur les photos produites, les aciers d'armature du béton affleuraient la surface du béton et étaient apparents, en particulier dans la courbe de la rampe, ce qui consistait un défaut d'exécution. A l'examen visuel, l'expert a ajouté que ce défaut concernait la totalité de la surface de la rampe. Il a par ailleurs relevé que la norme SIA 262 prescrivait un enrobage de 55 mm pour des bétons exposés au chlorure (et non 30 mm comme constaté), de sorte qu'il s'agissait d'un défaut de conception de l'ouvrage. Au surplus, l'expert a relevé que l'avis des défauts du 4 juin 2014 d'A. _____ à K. _____, faisait bien état du défaut d'exécution, mais ne fixait pas de délai pour sa réfection.

S'agissant de l'impact patrimonial des défauts constatés, l'expert a indiqué que pour pouvoir garantir un ouvrage réparé conforme aux normes et aux règles de l'art une réfection totale de la couche

supérieure du béton de la rampe d'accès serait nécessaire et que le devis produit au dossier répondait à cette exigence avec la démolition et la réfection de la surface de la rampe sur une épaisseur de 25 mm pour un montant de 46'803 fr. 85. Toutefois, il a relevé qu'en raison du fait que la rampe d'accès était utilisée sans problème depuis sa conception et qu'aucune suite n'avait été donnée à l'avis des défauts du 4 juin 2014, le défaut pouvait être qualifié de mineur au sens de la norme SIA 118 et qu'une réfection totale n'était pas urgente, ni pour assurer la sécurité des utilisateurs ni pour éviter une dégradation de l'ouvrage. A ce titre, il a précisé que du fait de la forte pente de la rampe, l'évacuation des eaux superficielles se faisait rapidement et les dégradations du béton sous l'action de la corrosion des aciers n'étaient que très lentes.

L'expert a ainsi retenu que, sur une durée de vie de 40 à 50 ans, l'ouvrage avait déjà été amorti à concurrence de 20 % environ. Quant à l'avenir, il a considéré qu'il était peu probable qu'il se dégrade de manière importante, au point de nécessiter une réfection totale, mais que cela créerait plutôt des dégâts sur des surfaces limitées, pouvant être réparés avec des interventions telles que proposées par la société N. _____ dans l'offre présentée le 29 juillet 2015 (4'415 fr. pour 20 m²). Quant à l'aspect de la rampe avec les fers d'armature visibles, l'expert a retenu qu'il n'existait pas de critère objectif et mesurable mais que celui-ci était conforme à un « béton laissé brut », tel que défini dans le descriptif de la construction, tout en relevant que la PPE n'avait jusqu'ici pas estimé nécessaire de faire une réfection totale de la rampe, ce qui indiquait que cet aspect n'était pas un point capital.

En conclusion, s'agissant de la question de la réduction de prix et de l'indemnité, l'expert a imaginé soit que des dégradations du revêtement de la rampe se développeraient et que dans un délai d'une dizaine d'années une réfection totale (hypothèse la moins probable) serait nécessaire pour environ 50'000 fr., soit qu'une dégradation générale ne se produirait pas mais que deux à trois réfections ponctuelles pour environ 15'000 fr. devraient être exécutées, réparties sur une vingtaine d'années. Dans l'hypothèse d'une réfection totale l'expert a considéré qu'un

amortissement minimum de la rampe de 40% devait être pris en compte, réduisant le montant à 50'000 fr. à 30'000 fr., de sorte que la part due au recourant atteindrait 2'280 fr. $[50'000 \text{ fr.} - 40 \%] \times [76 / 1000]$).

cc) Pour répondre à la question de savoir si les défauts allégués existaient réellement s'agissant des problèmes d'étanchéité/écoulement d'eau des balcons, l'expert a indiqué ne pas avoir pu le voir lors de sa visite sur les lieux, alors que le temps était sec, mais avoir tout de même pu constater que la conception et la réalisation du système d'étanchéité ne respectaient pas les exigences des normes SIA 271 (étanchéité du bâtiment) et 274 (étanchéité des joints du bâtiment). Au surplus, il a basé son expertise sur les divers documents et photographies mis à sa disposition, lesquelles avaient notamment permis d'illustrer le manque d'étanchéité des balcons et de leurs parapets. En conséquence, l'expert a confirmé les défauts du système d'étanchéité et d'écoulement d'eau des balcons en retenant tant des défauts de conception que d'exécution (notamment absence de pente minimale dans le sens de l'évacuation des eaux le long du parapet favorisant les stagnations d'eau et les risques d'infiltration ; relevés de l'étanchéité contre les parapets et les façades mal exécutés ; absence de résistance suffisante pour l'application d'une étanchéité en polymère liquide sur les pieds des façades ; grille au niveau de la dalle problématique ; dalles posées à l'horizontale avec des joints ouverts de 4 mm de largeur et absence de respect de l'épaisseur minimale de l'étanchéité en polymère liquide ; absence de dispositif permettant la dépose facile des dalles pour assurer le nettoyage et l'entretien sous celles-ci ; fissures visibles le long des joints mastic entre les éléments des parapets préfabriqués et absence d'instructions d'entretien/ maintenance/contrôle malgré l'obligation d'information de l'entrepreneur).

S'agissant du coût de l'élimination du défaut, l'expert a préconisé une réfection totale du système d'étanchéité des balcons pour un montant global, selon son expérience, de 122'550 fr., avec plus-value de 25 %. Toutefois, il a relevé qu'une telle réfection n'était pas nécessaire (ni exécutable pendant la durée de vie usuelle du système) mais que des

réfections ponctuelles étaient envisageables. A ce propos, il a précisé qu'il n'existait en l'état aucune mise en danger et que la possibilité d'utiliser les balcons du fait du défaut n'était pas réduite pour leurs propriétaires, respectivement que les conséquences pour les propriétaires des locaux se situant sous ces balcons étaient insignifiantes (ruissellements de toute façon inévitables en cas de pluie). De plus, l'expert a souligné qu'à l'instar de ce qui prévalait pour la rampe d'accès au parking souterrain, le défaut d'étanchéité et d'écoulement d'eau des balcons avait fait l'objet d'un avis des défauts le 5 juin 2014, également resté sans suite.

L'expert a par ailleurs précisé que la durée de vie pour le système d'étanchéité tel qu'exécuté était d'environ 20 à 25 ans et qu'il était ainsi déjà amorti à près de 50 %. En l'absence de nécessité d'une réfection totale du système, il a ainsi considéré que seules quelques étanchéités seraient refaites dans les dix prochaines années, pour un montant de l'ordre de 18'000 à 24'000 fr. selon l'offre produite au dossier, et que quelques interventions ponctuelles seraient nécessaires pour des dégradations des parapets et des sous-faces des balcons pour un montant estimatif de 20'000 fr. supplémentaires au maximum. En conséquence, l'expert a chiffré à 50'000 fr. le montant maximal du dommage à prendre en considération pour le recourant, sous déduction d'un amortissement de 50 % et d'une prise en charge d'entretien du propriétaire pour un montant minimum de 10'000 fr., de sorte que le recourant pourrait prétendre à un dommage de 1'520 fr. ($[50'000 \text{ fr.} - 10'000 \text{ fr.}] / 2 (50 \%) \times [76/1000]$).

cd) Par décision du 9 août 2022, la juge de paix a arrêté à 5'300 fr. le montant des honoraires dus à l'expert.

d) L'audience de jugement a eu lieu le 3 octobre 2022 en présence du recourant personnellement, non assisté, ainsi que du représentant de l'intimée. A cette occasion la conciliation a été tentée en vain, de sorte que les parties ont chacune plaidé leur cause.

En droit :

1.

1.1 La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC est ouverte contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Selon l'art. 308 al. 2 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Cela signifie, *a contrario*, que la voie du recours est ouverte pour les affaires dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs.

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision motivée rendue en procédure ordinaire ou simplifiée (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la voie du recours est ouverte contre la décision entreprise, s'agissant d'une décision finale de première instance rendue dans une cause pécuniaire dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Le recours a en outre été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

2.

2.1 L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

S'agissant des faits, seule leur constatation manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, peut être invoquée (ATF 138 III 232 consid 4.1.2, JdT 2012 II 511 ; TF 5A_160/2022 du 27 juin 2022 consid. 2.1.2.2). Le recours doit exposer de manière claire et détaillée en quoi l'appréciation des preuves est arbitraire. Il ne suffit en particulier pas de citer certaines preuves qui devraient être appréciées de manière

différente que dans la décision attaquée et d'opposer sa propre opinion de manière appellatoire, comme si l'autorité de recours disposait d'un libre pouvoir d'examen sur les faits (TF 4A_66/2020 du 5 mars 2020 consid. 2.2 ; TF 4A_649/2020 du 26 mai 2021 consid. 4.1).

En ce qui concerne le grief de violation du droit, il n'est pas nécessaire que cette violation soit manifeste ou arbitraire, la cognition de l'autorité de recours étant libre comme en matière d'appel (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.3) – ce qui ne signifie pas qu'elle soit tenue, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant elle. Sous réserve de vices manifestes, l'autorité de recours doit se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et les références citées ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2).

2.2 Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être motivé. Le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et les références citées ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1 ; TF 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

2.3 Le recours contient une partie II intitulée « Brève présentation de la décision ». L'exposé du recourant y figurant comporte un descriptif de certains des éléments retenus par la juge de paix dans sa décision, accompagné de critiques très générales. Aucun grief motivé conformément aux exigences susmentionnées n'est discernable. Il ne sera donc pas tenu compte de cette partie du recours.

3.

3.1 Dans un premier grief, le recourant se plaint d'une constatation inexacte des faits en lien avec les avis des défauts.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 363 CO, le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. Il s'agit d'un contrat bilatéral parfait. Lors de la conclusion, les parties s'engagent en effet à exécuter des prestations qui se trouvent dans un rapport d'échange, soit l'exécution d'un ouvrage et le paiement d'un prix (Gauch, *Der Werkvertrag*, 6^e éd., Zurich 2019, n. 7). L'ouvrage est le produit, concrétisé matériellement, d'un travail consistant à modifier une situation de fait : quelque chose a été créé, transformé ou supprimé (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., 2016, n. 3516).

Par un contrat d'entreprise générale, l'entrepreneur s'engage à livrer tout ou partie de l'ouvrage sans égard à la nature des travaux à effectuer (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 3575). Dans ce cas de figure, le maître n'a de rapports contractuels qu'avec l'entrepreneur général, qui pourra notamment confier l'exécution d'une partie des travaux à un autre entrepreneur (le sous-traitant), lequel n'aura pas de relation contractuelle avec le maître, mais seulement avec l'entrepreneur général (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, nn. 3586 et 3598). L'entrepreneur total est pour sa part chargé, en plus des tâches de l'entrepreneur général, de l'établissement des études de projets et des plans. Un architecte peut parfaitement jouer le rôle d'un entrepreneur général ou total ; s'il revêt cette qualité, l'architecte ne représente pas le maître envers les entrepreneurs mis en œuvre, mais agit envers ces sous-traitants en son nom et pour son propre compte (TF 4A_471/2010 du 2 décembre 2010 consid. 4.3.1 et les arrêts cités).

3.2.2 Le contrat d'entreprise générale conclu entre les parties le 18 février 2012 prévoit l'application au cas d'espèce des dispositions de la norme SIA-118 (ci-après : norme SIA-118).

3.2.3 La notion de défaut est la même en matière de contrat de vente et de contrat d'entreprise, que ce dernier intègre ou non la norme SIA-118. Par défaut, il faut comprendre la non-conformité de l'ouvrage par rapport au contrat. Cette notion englobe aussi bien les défauts de l'ouvrage que les infractions au contrat, soit une exécution incorrecte du contrat. Selon les art. 368 CO et 166 al. 2 SIA-118, l'ouvrage est entaché d'un défaut dans deux hypothèses : lorsqu'il ne possède pas les qualités convenues expressément ou tacitement par les parties (1) ou lorsqu'il ne possède pas les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (2) (Guignard, La garantie pour les défauts, Journée du droit de la construction 2013, pp.6-7).

3.2.4 Le maître qui entend exercer ses droits de garantie doit signaler les défauts à l'entrepreneur.

3.2.4.1 S'agissant du délai d'annonce pour les défauts apparents ou connus à la livraison de l'ouvrage, les parties doivent en principe procéder à une vérification commune de l'ouvrage dans le mois suivant la réception par le propriétaire d'étage de l'avis d'achèvement (art. 158 al. 2 SIA-118). A cette occasion, elles dresseront un procès-verbal de vérification, dans lequel tous les défauts constatés doivent être mentionnés, sous peine d'acceptation tacite (art. 162 SIA-118). Le maître ou son représentant veillera ainsi à protocoler scrupuleusement tous les défauts apparents, ainsi que tous les défauts susceptibles d'être décelés, sous peine de perdre ses droits à la garantie (Guignard, *op. cit.*, pp.11 et 13).

Pour les défauts apparaissant pendant le délai de dénonciation des défauts, la norme SIA-118 prévoit que le maître dispose d'un délai de deux ans, à compter de la réception de l'ouvrage (art. 160 al. 1 et 172 al. 2 SIA-118), pour invoquer en tout temps les défauts apparaissant pendant cette période (art. 173 al. 1 SIA-118). Il n'est donc pas tenu de les signaler immédiatement, sauf à supporter lui-même le dommage supplémentaire qui aurait pu être évité par une annonce immédiate (art. 173 al. 3 SIA-118). A l'expiration du délai de deux ans, le maître perd le droit d'invoquer les défauts qu'il a découverts pendant cette période mais qu'il n'a pas

signalés avant le terme de celle-ci (art. 178 al. 1 SIA-118) (Guignard, *op. cit.*, pp. 11 et 14).

Il y a découverte d'un défaut lorsque le maître en constate l'existence avec certitude, de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose qu'il puisse en mesurer l'importance et l'étendue. Le délai court à compter du moment où le maître se rend compte – ou devrait se rendre compte, selon les règles de la bonne foi – que le défaut constitue une inexécution du contrat et non pas un phénomène usuel qui ne dénote pas encore une dérogation au contrat (ATF 131 III 145 consid. 7.2 *in fine*).

3.2.4.2 S'il est admis que le contenu de l'avis des défauts n'est soumis à aucune forme, la doctrine considère qu'une certaine précision quant à la description du défaut est de mise afin que l'entrepreneur comprenne clairement de quel(s) défaut(s) il s'agit pour qu'il puisse, le cas échéant, y remédier. Le maître ne peut donc se contenter d'exposer des considérations générales. S'il n'est certes pas tenu de spécifier, dans l'avis des défauts, les droits découlant de l'art. 368 CO, respectivement 169 al. 1 SIA-118 (cf. consid. 3.2.7 *infra*), qu'il entend exercer, il doit néanmoins clairement exprimer à l'entrepreneur sa volonté de le tenir pour responsable des défauts constatés (Guignard, *op. cit.*, p. 14). Par ailleurs, le maître doit notamment exprimer dans son avis la volonté de ne pas reconnaître l'ouvrage comme conforme au contrat et de mettre en cause la responsabilité de l'entrepreneur, de manière expresse ou tacite (TF 4C.76/1991 du 10 juillet 1991, consid. 1a).

L'avis des défauts peut même intervenir de manière tacite, par exemple lorsque le maître exerce immédiatement l'un des droits de garantie résultant de l'art. 368 CO ou 169 al. 1 SIA-118 (cf. consid. 3.2.7 *infra*) en se fondant sur un défaut précis de l'ouvrage (Chaix, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd., Bâle 2021, n. 26 ad art. 367 CO). La réglementation est la même sous la norme SIA-118 (Guignard, *op. cit.*, p. 14).

3.2.5 L'entrepreneur répond de tous les défauts que le maître invoque pendant la durée du délai de dénonciation des défauts ; il n'est libéré de sa responsabilité que pour les défauts que le maître est censé avoir acceptés avec l'ouvrage ou la partie de l'ouvrage (art. 174 al. 1 SIA-118) (Gauch, *op. cit.*, n. 2689, p. 1120).

3.2.6 Si l'entrepreneur invoque la tardiveté de l'avis des défauts, il incombe au maître, en vertu de l'art. 8 CC, de prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile. Pour ce faire, il lui appartient d'établir à quel moment il a eu connaissance du défaut et le moment où il l'a signalé à l'entrepreneur (ATF 118 II 142 consid. 3a, JdT 1993 I 300 ; ATF 107 II 172 consid. 1a, JdT 1981 I 598 ; TF 4A_412/2022 du 11 mai 2023 destiné à la publication, consid. 4.2 ; Guignard, *op. cit.*, p. 14). L'entrepreneur supporte donc le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de l'ouvrage supporte le fardeau de la preuve de l'un et l'autre de ces faits.

3.2.7 L'art. 368 CO prévoit que lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter, le maître a le droit de le refuser et, si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts (al. 1). Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value, ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives ; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (al. 2).

L'art. 169 al. 1 SIA-118 prévoit quant à lui qu'en cas de défaut de l'ouvrage, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut et ce n'est que si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, que ce dernier a le choix entre trois solutions (ch. 1 à 3). A la différence de l'art. 368 CO, l'art. 169 al. 1 SIA-118 consacre ainsi un droit préférentiel à la réfection de l'ouvrage, avant que le maître puisse, à certaines

conditions, choisir entre le droit à la réfection de l'ouvrage, le droit à la réduction du prix ou le droit à la résolution du contrat. En d'autres termes, le maître qui s'est lié à la norme SIA 118 ne peut donc pas exiger la réduction du prix avant d'avoir demandé en vain à l'entrepreneur de réparer le défaut (Guignard, *op. cit.*, p.15).

3.3

3.3.1 On comprend de l'argumentation du recourant qu'il considère tout d'abord que la décision retient à tort que l'intimée n'a pas eu connaissance des procès-verbaux de deux séances, la première s'étant tenue le 4 juin 2014 et la seconde le 5 juin 2014, valant à son sens avis des défauts. Ces documents engageraient l'intimée dans la mesure où ils auraient été établis par A._____, soit l'entreprise mandatée par l'intimée pour la direction des travaux. En particulier, le recourant se fonde sur la détermination de l'intimée sur l'allégué 12 pour considérer que celle-ci a admis l'authenticité des deux procès-verbaux susmentionnés et le fait qu'ils ont été établis par A._____.

3.3.2

3.3.2.1 Le recourant indique tout d'abord que l'état de fait doit être rectifié s'agissant de la notification de l'avis des défauts à l'entrepreneur, de la précision de l'avis des défauts et du délai dans lequel il a été communiqué. S'il se réfère donc à trois procès-verbaux, des 27 novembre 2013, 4 et 5 juin 2014 - reproduits en partie et décrits dans la décision attaquée, le recourant ne précise pour l'essentiel pas exactement les faits qui devraient être introduits, si bien que ces griefs sont irrecevables à défaut de motivation, à l'exception de celui qui suit.

3.3.2.2 Fait exception à cette absence de motivation le fait que l'intimée aurait eu connaissance des procès-verbaux des 4 et 5 juin 2014. Le recourant considère que dans la mesure où A._____ était la mandataire de l'intimée, chargée de la direction des travaux, ses actes l'engageraient. Ainsi, par l'admission de la rédaction des procès-verbaux par A._____, l'intimée admettrait avoir eu connaissance du contenu de ceux-ci.

L'art. 222 al. 2 CPC prescrit que le défendeur expose dans la réponse quels faits allégués dans la demande sont reconnus ou contestés. Il est possible de valablement contester des faits par l'indication « ignoré » (TF 4A_261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.4) mais non par la seule indication « rapport soit à la pièce » (TF 5A_326/2021 du 8 juin 2022 consid. 3.3 ; TF 4A_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.3.2).

Les allégués auxquels se réfère le recourant (all. 11 et 12 de la demande) ne portent que sur le procès-verbal du 5 juin 2014, à l'exclusion de celui du 4 juin 2014, si bien que l'on ne saurait procéder à des déductions quelconques sur cette base pour ce dernier. Cela étant, en ce qui concerne le procès-verbal du 5 juin 2014, il est vrai que l'intimée s'est déterminée en prenant acte de l'allégué 12, dont la teneur est la suivante « Cet avis des défauts a été établi par A._____ ». Cela ne saurait constituer, comme l'évoque le recourant, une contestation valable du fait allégué. En effet, l'expression utilisée correspond au fait de prendre note de l'élément concerné et en aucun cas de le contester. En ce sens, il s'agit d'une forme d'admission. On ne saurait le comparer à la détermination « ignoré » examinée par le Tribunal fédéral, qui signifie que l'on n'a pas connaissance du fait allégué et que l'on ne peut dès lors motiver une contestation. Au contraire, la prise d'acte signifie que l'on prend pour exact le fait allégué. Cela ne signifie toutefois pas que l'intimée ait admis d'autres faits que ceux figurant dans l'allégation litigieuse. En particulier, le recourant se méprend lorsqu'il estime que l'intimée aurait admis l'authenticité du procès-verbal en question. Elle a uniquement, par sa détermination, admis qu'A._____ l'avait rédigé.

S'agissant de l'allégué 11 de la demande, le recourant entend manifestement en tirer que l'intimée était informée du prétendu avis des défauts contenu dans le procès-verbal du 5 juin 2014 dans la mesure où il a été établi par la mandataire de l'intimée. Pour les motifs qui suivent, cette question peut souffrir de rester litigieuse.

3.3.3 Le recourant considère que le contenu des procès-verbaux des 4 et 5 juin 2014 contredit les éléments retenus par la première juge. Il ne critique toutefois pas vraiment l'appréciation de celle-ci quant au fait que ces documents seraient insuffisants à démontrer l'avis des défauts dans la mesure où ils ne seraient pas signés et qu'il n'est pas établi qu'ils auraient été communiqués aux intéressés. Or, par ce raisonnement la juge de paix a considéré que ces pièces étaient impropres à prouver les faits dont se prévaut le recourant, ce qui ne peut être que confirmé. En effet, il n'est aucunement établi que ces procès-verbaux constituent des versions définitives et qu'ils auraient été admis en tant que tel par les personnes qu'ils indiquent. Le recourant ne fait dès lors que substituer sa propre appréciation à celle de la première juge, de manière appellatoire et donc irrecevable.

3.3.4 Cela étant, les griefs soulevés par le recourant devraient de toute façon être écartés même si l'on devait admettre que les procès-verbaux litigieux précités avaient bien été validés et communiqués aux différents intéressés. On analysera les défauts séparément à l'instar du premier juge.

3.3.4.1 S'agissant des fers à béton, même si l'appelant ne l'a pas invoqué, il ressort du dossier que leur défectuosité a été constatée dans le procès-verbal de réception du 27 novembre 2013. Le document en question a été signé par des délégués des propriétaires et par A._____, mandataire de l'intimée. Partant, ce document peut être considéré comme un avis des défauts valable pour le défaut en question.

Cela dit, selon la norme SIA-118 précitée, le maître ne peut pas exercer le droit à la réduction du prix avant d'avoir demandé à l'entrepreneur de procéder, en vain, à l'élimination du défaut (art. 169 al. 1 SIA-118). Or sur ce point, il ne ressort pas du dossier, et le recourant ne l'a pas établi, qu'une demande en ce sens aurait été formulée auprès de l'intimée, ni qu'elle aurait été rejetée.

Le recourant se réfère à son courrier du 27 mai 2020 qui indique notamment qu'il « pourrait demander » à l'intimée de procéder aux travaux de réfection, mais qu'il serait prêt à transiger à un niveau moins onéreux. Une telle missive – même en l'absence de toute réaction de la partie adverse – ne suffit pas à prouver l'existence, qui plus est vaine, d'une mise en demeure de procéder à l'élimination des défauts. A défaut de preuve d'une telle demande, le recourant ne pouvait exercer le droit à une réduction du prix et c'est à bon droit que sa requête a été rejetée sur ce point.

A titre superfétatoire, il convient encore de relever que même s'il fallait considérer qu'une liste des défauts avait été établie le 27 novembre 2013, il n'apparaît pas que dans le délai de 15 jours prévu à l'art.11 du contrat du 18 février 2012, l'ouvrage ait été vérifié, de sorte que selon cette disposition, la réception est réputée intervenue dès l'utilisation de l'ouvrage.

3.3.4.2 S'agissant du problème d'étanchéité des balcons, on relève tout d'abord que ce défaut ne figure pas dans les procès-verbaux des 27 novembre 2013 et 4 juin 2014 et que seul le procès-verbal du 5 juin 2014 fait mention de ce problème.

En tout état de cause, il ressort de l'état de fait de la décision attaquée, sans que cela ne soit contesté par le recourant, que l'avis de défauts contenu dans les procès-verbaux du 5 juin 2014 est adressé à une entreprise tierce, soit Y. _____ SA, et non à l'intimée. En outre, il est établi par A. _____, mandataire de l'intimée, sans que la communauté des propriétaires d'étages ne soit représentée. En tous les cas, l'état de fait de la décision dont est recours ne le mentionne pas. Au demeurant, la liste des destinataires de ce procès-verbal ne mentionne pas la communauté ou même l'un des propriétaires en cette qualité. Il s'agit donc d'un constat effectué par l'intimée dans le cadre des contrats la liant avec les sous-traitants, étant rappelé que le contrat signé entre l'intimée et le recourant est un contrat d'entreprise générale, si bien qu'aucune relation contractuelle n'existe entre ce dernier et les sous-traitants (cf.

Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 4280). La communauté, respectivement chaque propriétaire d'étage, ne saurait dès lors se prévaloir à l'encontre de l'intimée d'un avis des défauts émis par celle-ci à l'encontre de ses sous-traitants. On relèvera d'ailleurs que l'avis des défauts adressé par le maître à un sous-traitant ne vaut pas pour l'entrepreneur général (cf. Gauch, *op. cit.*, n. 2145). Les mêmes considérations valent pour le procès-verbal du 4 juin 2014.

Le procès-verbal du 5 juin 2014 ne prouve dès lors pas qu'il y ait eu un avis des défauts valablement signifié à l'intimée. Par ailleurs, même à supposer qu'il s'agirait d'un avis des défauts, celui-ci aurait dû être fait par la communauté des propriétaires, respectivement par le recourant. Or, ni l'un ni l'autre ne semble avoir participé à cette séance, représenté ou non, de sorte que même si ce procès-verbal avait été signé, il ne vaudrait pas avis des défauts par le recourant ou son représentant.

A cela s'ajoute que même si l'on devait considérer qu'il existait un avis des défauts valable, le recourant ne démontre pas qu'il aurait ensuite demandé, en temps utile et en vain, la réfection de l'ouvrage, de sorte qu'il n'était pas autorisé à demander la réduction du prix de celui-ci.

Le recourant ne prétendant pas que d'autres pièces vaudraient avis des défauts, il convient de constater qu'aucun avis conforme aux prescriptions légales n'a été adressé à l'intimée.

3.3.5 S'agissant des conclusions en réduction du prix de vente de l'ouvrage, elles apparaissent irrecevables, à tout le moins infondées, faute de motivation en matière de contrat de vente, étant au surplus relevé que la référence à l'art. 388 al. 2 CO s'agissant de la conclusion en versement de dommages-intérêts est hors de propos.

3.3.6 Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs développés par le recourant en lien avec l'avis des défauts.

4. Le recourant développe ensuite un grief lié aux incombances figurant à l'art. 11 du contrat d'entreprise générale. L'avis des défauts n'ayant pas été adressé valablement, il n'est pas nécessaire d'examiner les questions soulevées.

Il en va de même des griefs formulés quant au calcul du dommage.

5. Le recourant conteste enfin l'appréciation du premier juge en lien avec la remise des garanties des maîtres d'état. Il n'a toutefois pris aucune conclusion à ce titre et n'indique pas ce qu'il entend en déduire. En particulier, il n'en infère pas que les dispositions des art. 367 ss CO, respectivement de la norme SIA-118, ne seraient pas applicables. Le grief est ainsi insuffisamment motivé et irrecevable.

6.

6.1 Il s'ensuit que le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et la décision attaquée confirmée.

6.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

6.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée ayant renoncé à procéder.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

I. Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

II. La décision rendue le 3 octobre 2022, dont la motivation a été adressée le 18 avril 2023 est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant T._____.

IV. Il n'est pas alloué de dépens.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. T._____, personnellement,
- M. Alain Vuffray, aab (pour Q._____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de Morges.

La greffière :