

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.190/2003 /ech

Arrêt du 28 novembre 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, Président, Walter et Favre.
Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Parties
A. _____,
défenderesse et recourante, représentée par Me Rémy Balli,
contre

X. _____ SA,
demanderesse et intimée, représentée par Me Bernard Katz,

Objet
contrat mixte vente/entreprise; garantie pour les défauts,

recours en réforme contre le jugement de la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 11 juin 2002.

Faits:

A.
A. _____ était propriétaire de la parcelle n° ..., plan-folio 13, de la commune de U. _____. Au début 1989, elle y a entrepris la construction d'un bâtiment connu sous le nom de Y. _____. A cet effet, elle a mandaté B. _____ comme architecte.

X. _____ SA est une société dont le but est notamment la vente de produits du tabac par distributeurs automatiques. Le 16 mars 1989, A. _____ a conclu avec X. _____ SA un contrat de «vente à terme-emption» portant sur l'immeuble susmentionné. L'accord contient les passages suivants:

«1. L'immeuble vendu sera transféré à l'acheteuse terminé selon le descriptif de la construction, signé des parties, légalisé et produit pour demeurer ci-annexé, sous les garanties légales, avec ses parties intégrantes et accessoires, libre de tous droits ou charges autres que ceux mentionnés ci-dessus.

(...)

5. Toutes modifications apportées au descriptif mentionné sous chiffre 1 ci-dessus devront être soumises par écrit et approuvées par la venderesse et l'architecte mandaté par cette dernière. Elles seront commandées et payées directement par l'acheteuse, à l'entière décharge de la venderesse.

(...)

6. L'acheteuse renonce d'ores et déjà à demander des dommages et intérêts si les aménagements extérieurs et les retouches intérieures éventuelles ne sont pas entièrement exécutées lors de l'exécution du présent acte.

7. La venderesse ne sera tenue envers l'acheteuse de réparer les défauts éventuels que jusqu'à concurrence des droits qu'elle possédera elle-même contre les maîtres d'état ayant participé à la construction.

(...)

12. La prise de possession aura lieu le jour du dépôt au Registre foncier de la réquisition de transfert immobilier. Cette date sera déterminante pour le transfert des risques.

Quant à l'entrée en jouissance, elle aura lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier.

13. L'impôt foncier communal, la prime d'assurance incendie, ainsi que toutes les autres contributions foncières seront supportés par chacune des parties au prorata du temps de jouissance.»

Le 14 septembre 1989, A. _____ et X. _____ SA ont conclu, devant notaire, un second contrat annulant purement et simplement le contrat de vente à terme-emption et comprenant notamment les termes suivants:

«II. VENTE

(...)

Cette vente est conclue sous les clauses et aux conditions suivantes:

1. L'immeuble vendu est transféré à l'acheteuse dans son état actuel, mais à terminer selon le descriptif de la construction, signé des parties en date du seize mars mil neuf cent huitante-neuf, légalisé et dont une copie vidimée est produite pour demeurer ci-annexée, sous réserve toutefois des modifications demandées par l'acheteuse et sous les garanties légales, avec ses parties intégrantes et accessoires, libre de tous droits ou charges autres que ceux mentionnés ci-dessus.

(...)

5. Toutes modifications apportées au descriptif mentionné sous chiffre 1 ci-dessus devront être soumises par écrit et approuvées par la venderesse et l'architecte mandaté par cette dernière. Elles seront commandées et payées directement par l'acheteuse, à l'entière décharge de la venderesse.

6. La venderesse n'est tenue envers l'acheteuse de réparer les défauts éventuels que jusqu'à concurrence des droits qu'elle possède elle-même contre les maîtres d'état ayant participé à la construction.

(...)

9. Les parties déclarent avoir arrêté entre elles le prix de vente à la somme de

---QUATRE MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS---

---(Fr. 4'800'000.--)--

Il a été, il est et il sera payé de la manière suivante:

a) un million six cent huitante mille francs Fr. 1'680'000.-

ont été payés antérieurement à ce jour et quittance de ce montant est ici confirmée;

b) deux millions quatre cent vingt mille francs Fr. 2'420'000.-

sont payés au moyen d'un chèque bancaire numéro 59509856 tiré sur la banque Z. _____, à Lausanne, à l'ordre du notaire stipulateur.

Quittance de ce montant est ici donnée.

c) sept cent mille francs Fr. 700'000.-

soit le solde, seront payés, sans intérêt, en mains de la venderesse, dans les quatorze jours qui suivront la fin des travaux à exécuter selon le descriptif mentionné sous chiffre un ci-dessus, mais au plus tard le trente novembre mil neuf cent huitante-neuf. La venderesse renonce à toutes garanties pour le versement de cette somme.

Total égal au prix de vente Fr. 4'800'000.-

=====

quatre millions huit cent mille francs.

Cette date du trente novembre mil neuf cent huitante-neuf, mentionnée sous chiffre neuf lettre c) ci-dessus sera de plein droit prorogée aussi longtemps que le bâtiment ne sera pas terminé selon le descriptif susmentionné.

Dans cette hypothèse, la venderesse devra à l'acheteuse un intérêt sur le montant de deux millions quatre cent vingt mille francs (Fr. 2'420'000.--) calculé à un taux identique à celui demandé par la banque Z. _____ pour le prêt accordé à l'acheteuse en relation avec l'immeuble objet du présent acte, mais à compter du quinze novembre mil neuf cent huitante-neuf.

Dans le prix de vente susmentionné est compris un montant forfaitaire de septante mille francs (fr. 70'000.--) disponible pour l'installation d'un monte-charge ou d'ascenseur. Il en sera tenu compte le jour du paiement du solde du prix de vente.

(...)

10. La venderesse prend l'engagement de:

a) payer en totalité les maîtres d'état et fournisseurs ayant participé à la construction, de telle façon qu'aucune hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne soit inscrite sur l'immeuble;

b) assurer le bâtiment contre l'incendie et faire cadastrer à ses frais;

c) exécuter tous les travaux de retouches, après avoir procédé aux reconnaissances provisoire et définitive, conformément à l'usage, ainsi que les aménagements extérieurs qui sont à la charge de la venderesse.

L'acheteuse renonce à toutes garanties du chef de cet engagement.

11. La prise de possession aura lieu le jour de l'inscription au Registre foncier du présent acte. Cette date sera déterminante pour le transfert des risques. Par contre, l'entrée en jouissance est immédiate.

12. L'impôt foncier communal, la prime d'assurance incendie, ainsi que toutes les autres contributions foncières seront supportés par la venderesse jusqu'au 30 novembre 1989.»

Le transfert de l'immeuble au Registre foncier a été exécuté le 19 septembre 1989.

En date du 3 novembre 1989, X. _____ SA a adressé à A. _____ et à B. _____ le courrier suivant:

«Par la présente, nous vous informons, qu'en ce qui concerne le drainage, étanchéité des sous-sols et installations sanitaires, nous nous voyons contraints de formuler des RESERVES, dictées par le peu de sérieux constaté dans la manière d'entreprendre ces différents travaux, de la part des adjudicataires.

Nous vous prions de bien vouloir faire le nécessaire, afin de remédier rapidement à cet état de fait. Les RESERVES formulées ci-dessus restant d'actualité, quelles que soient les suites données à notre requête.»

Le 20 novembre 1989, X._____ SA a réitéré ses réserves à B._____.

Le 5 décembre 1989, une séance a réuni B._____, A._____ et son époux, trois administrateurs de X._____ SA ainsi que C._____, notaire. Le procès-verbal dressé par le notaire constate l'avancement des travaux par rapport au descriptif de construction joint à l'acte du 14 septembre 1989. Il y est noté également que la pose du tableau électrique principal est retardée pour cause de fissures dans le béton armé du sous-sol et que X._____ fera des réserves concernant les canalisations.

Le 5 mars 1990, une réunion entre les mêmes personnes a eu lieu. Dans le procès-verbal tenu par le notaire, il est constaté que le tableau électrique n'est toujours pas posé pour cause d'infiltration d'eau dans le sous-sol. Il y est également indiqué que X._____ SA émet toutes réserves quant à l'infiltration d'eau dans les sous-sols et à l'ensemble de l'étanchéité du toit, jusqu'à réception des garanties respectives des maisons V._____ et W._____; X._____ SA a confirmé en outre qu'elle fera des réserves concernant les canalisations. Par ailleurs, il est noté dans le procès-verbal qu'un décompte final sera établi par l'architecte à la fin des travaux et que le solde éventuellement dû par X._____ SA à A._____ sera fixé à ce moment-là. Un décompte était annexé au procès-verbal.

Selon l'expert judiciaire, les travaux de gros oeuvre se sont terminés en avril 1990.

Lors d'une nouvelle séance tenue le 24 septembre 1990, l'administrateur délégué de X._____ SA a établi une note à l'adresse notamment de B._____, qui se termine ainsi:

«Il est bien entendu que tous les dégâts causés aux tapisseries, aux murs, ainsi que l'infiltration d'eau en général dans le bâtiment, sont sous la responsabilité de la Direction des travaux, soit le bureau d'Architecture B._____, et par conséquent la venderesse Madame A._____, responsable du premier oeuvre.»

En date du 17 octobre 1990, B._____ a dressé un constat en présence du mari et représentant de A._____. Les points suivants figurent sous la rubrique «Liste des retouches»:

1. Des remontées d'eau par le radier et les murs et par les sauts-de-loup.
2. L'eau qui s'infiltré dans l'abri arriverait par le saut-de-loup.
3. La prise de la ventilation a été bétonnée.
4. L'étanchéité du sous-sol sera faite par un spécialiste.
5. Doit installer une pompe dans les sous-sols avec une sortie dans le saut-de-loup, et de la raccorder dans les canalisations (sic).
6. Dans l'escalier d'accès au sous-sol, finition avec une chape; et ébarber les murs et de les peindre (sic).
7. Pour la verrière d'angle au-dessus de l'escalier d'accès du sous-sol et doit faire étanchéité de la toiture dans les normes SIA, avec les chenaux et descendre l'eau dans les eaux claires.»

Il y était également précisé que «la pose et la fourniture des seuils, ainsi que l'étanchéité est (sic) aux frais du gros oeuvre, c'est-à-dire Mme A._____» et que «l'étanchéité doit être faite autour des fenêtres et des menuiseries».

Par lettre du 22 octobre 1990, le conseil de X._____ SA a averti A._____ qu'il déposait le jour même une requête d'expertise hors procès, afin de déterminer les causes des inondations et des défauts d'évacuation des eaux affectant l'immeuble de U._____; à toutes fins utiles, il l'a mise une nouvelle fois en demeure de réparer les défauts en question.

Sur réquisition de X._____ SA, deux commandements de payer la somme de 500 000 fr. ont été notifiés à A._____ le 30 octobre 1990, respectivement le 7 décembre 1990. La poursuivie a formé opposition.

Le Juge de paix du cercle de T._____ a désigné D._____, ingénieur civil, comme expert hors procès. Dans son rapport du 23 février 1991, l'expert a sérié les défauts sous les rubriques suivantes:

- la présence d'eau dans le sous-sol;

- la présence de fissures dans certains murs en béton;
- l'humidité excessive des murs du rez-de-chaussée;
- les éléments inachevés de la construction;
- les éléments exécutés de façon incorrecte.

Le Juge de paix a arrêté la note de l'expert à 21 500 fr. Pour sa part, le conseil de X. _____ a chiffré à 3140 fr. ses honoraires liés à la procédure d'expertise hors procès.

B.

Exploitant une entreprise de jardins et d'aménagements extérieurs, E. _____ a travaillé sur le chantier de U. _____. Par demande du 12 juillet 1991, il a ouvert action contre A. _____ en paiement de la somme de 112 000 fr., plus intérêts; il a également demandé l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs du même montant sur la parcelle n° ... de la commune de U. _____, propriété de X. _____ SA.

Dans sa réponse du 2 septembre 1991, X. _____ SA a conclu notamment au rejet de la demande en tant qu'elle la concernait, au paiement de la somme de 431 773 fr., plus intérêts, par A. _____, ainsi qu'à la levée des oppositions formées par cette dernière. Elle a invoqué la compensation à l'égard de A. _____.

Cette dernière a conclu, reconventionnellement, au paiement par X. _____ SA de la somme de 299 470 fr., plus intérêts.

Les dernières conclusions de X. _____ tendaient notamment au paiement par A. _____ de la somme de 512 438 fr.75, plus intérêts.

A la suite d'une transaction entre parties du 26 janvier 1996, le Juge instructeur de la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rendu une décision déclarant E. _____ hors de cause et de procès.

En cours d'instance, une expertise a été confiée à F. _____, architecte EPFL SIA. Dans son rapport du 27 janvier 2000 et son complément du 7 mai 2001, l'expert admet les mêmes défauts que ceux relevés dans l'expertise hors procès.

Par jugement du 11 juin 2002 dont les considérants ont été notifiés le 21 mai 2003, la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a condamné A. _____ à payer à X. _____ SA le montant de 225 697 fr., plus intérêts à 5% dès le 31 octobre 1990; elle a par ailleurs levé définitivement l'opposition au commandement de payer notifié le 30 octobre 1990 à concurrence de la somme en capital et des intérêts susmentionnés.

C.

A. _____ (la défenderesse) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à la réforme du jugement du 11 juin 2002 en ce sens que:

- elle ne doit pas payer à X. _____ SA le montant de 225 697 fr. plus intérêts;
- l'opposition au commandement de payer notifiée le 30 octobre 1990 est confirmée;
- X. _____ SA lui doit paiement immédiat de la somme de 144 610 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er mai 1990.

X. _____ SA (la demanderesse) propose le rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions tant libératoires que reconventionnelles et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

1.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la

décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277; 127 III 247 consid. 2c p. 252; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

La défenderesse méconnaît ces principes à plusieurs reprises dans son recours. Ainsi, il ne ressort pas du jugement attaqué qu'elle n'était plus le maître d'oeuvre à partir du 14 septembre 1989 et que depuis lors, le chantier était dirigé exclusivement par la demanderesse et son mandataire B._____. De même, la cour cantonale n'a pas constaté l'origine des défauts liés à une trop grande humidité; en particulier, elle n'a pas retenu que les problèmes d'étanchéité et les fissures de l'immeuble provenaient d'infiltrations d'eau dues aux conditions hydrologiques du terrain, notamment à la présence d'une nappe aquifère. Il ne sera dès lors pas tenu compte de ces éléments.

2.

2.1 Selon le jugement attaqué, la convention liant les parties est un contrat mixte relevant à la fois de la vente et du contrat d'entreprise, les règles de ce dernier s'appliquant à la garantie de tous les défauts affectant le bâtiment. Au surplus, aucune clause exonératoire de garantie n'a été convenue entre les parties et la demanderesse a effectué les avis des défauts en temps utile, sauf en ce qui concerne les défauts de l'installation de chauffage. La cour cantonale a ainsi réduit le prix convenu d'un montant de 901 057 fr.; cette somme se décompose en 462 030 fr. (montant payé par la demanderesse aux entreprises du gros oeuvre à la place de la défenderesse), 107 300 fr. (coût d'installations prévues dans le contrat ou le descriptif de construction), 27 500 fr. (intérêt de retard prévu dans le contrat), 154 527 fr. (coût des travaux de réfection selon expertise) et 150 000 fr. (montant prévu pour les réfections encore en suspens). La Cour civile a ensuite compensé le montant de 901 057 fr. avec le solde de 700 000 fr. dû par la demanderesse en exécution du contrat du 14 septembre 1989, de sorte que la somme à payer par la défenderesse s'élève à 201 057 fr. A ce montant, les juges cantonaux ont ajouté les frais et dépens liés à l'expertise hors procès par 24 640 fr., soit 21 500 fr. pour les honoraires de l'expert et 3140 fr. pour ceux de l'avocat.

2.2 Dans son recours, la défenderesse ne remet pas en cause les montants de 452 030 fr., 107 300 fr. et 27 500 fr., qui représentent le coût de travaux inachevés ou non effectués ainsi que le montant de l'intérêt de retard fixé dans le contrat. L'objet du litige porté devant la cour de céans est donc limité à la question de la garantie des défauts.

A juste titre, la défenderesse ne critique pas la qualification de contrat mixte adoptée par la cour cantonale (cf. ATF 118 II 142 consid. 1a p. 144; 117 II 259 consid. 2b p. 264; Schumacher/Rüegg, in Alfred Koller ed, Der Grundstückkauf, 2e éd., n. 146 ss, p. 226 ss; Peter Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, n. 347, p. 109/110). En pareil cas, la garantie pour les défauts est soumise aux règles du contrat d'entreprise, y compris pour les parties de l'ouvrage qui existaient déjà lors de la conclusion du contrat (ATF 118 II 142 consid. 1a p. 144; Gauch, op. cit., n. 349, p. 110).

3.

Dans un premier moyen, la défenderesse reproche à la cour cantonale d'avoir interprété le contrat du 14 septembre 1989 de manière erronée. A son sens, les chiffres 6 et 10 let. c de cet accord excluent toute garantie pour les défauts invoqués par la demanderesse.

3.1 En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire s'efforcer de déterminer la commune et réelle 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 (art. 18 al. 1 CO; ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 122; 127 III 444 consid. 1b). L'interprétation subjective du contrat ressortit à l'appréciation des preuves, laquelle échappe à la connaissance de la juridiction de réforme (ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 122; 126 III 25 consid. 3c, 375 consid. 2e/aa; 125 III 305 consid. 2b, 435 consid. 2a/aa). Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties, constituent un indice de la volonté réelle de celles-ci (ATF 123 III 129 consid. 3c p. 136; 118 II 365 consid. 1 p. 366).

S'il ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, le juge recherchera, par une interprétation dite objective, quel sens les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 122; 128 III 265 consid. 3a; 127 III 444 consid. 1b p. 445). L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 123; 127 III 248 consid. 3a; 126 III 25 consid. 3c, 59 consid. 5a,

375 consid. 2e/aa p. 379).

Les clauses d'exonération douteuses doivent être interprétées de façon restrictive et en faveur du maître (cf. ATF 118 II 142 consid. 1b p. 145/146; 109 II 24 consid. 4 p. 25; Gauch, op. cit., n. 2555, p. 697/698).

3.2 Il ne ressort pas clairement du jugement attaqué si la cour cantonale a établi la volonté réelle et commune des parties ou si elle s'est fondée sur une interprétation objective du contrat. Lorsqu'elle se réfère à l'attitude de la défenderesse après la communication des premiers défauts, la Cour civile prend en compte un élément postérieur à la conclusion du contrat, ce qui plaide en faveur d'une interprétation subjective soustraite à l'examen de la juridiction de réforme. En revanche, l'analyse des clauses contractuelles litigieuses dans leur contexte relève de l'interprétation objective.

Cette question peut demeurer indécise dans la mesure où l'interprétation desdites clauses selon le principe de la confiance ne conduit de toute manière pas à une exclusion de la garantie pour les défauts.

Selon le chiffre 6 du contrat du 14 septembre 1989, la défenderesse ne doit réparer les défauts éventuels que jusqu'à concurrence des droits qu'elle possède elle-même contre les maîtres d'état ayant participé à la construction. Il s'agit bien là d'une limitation de garantie, mais qui ne touche que le droit à la réfection, et non à la réduction du prix (cf. Gauch, op. cit., n. 2547 et 2548, p. 696). Aucune circonstance ayant précédé ou accompagné la signature du contrat ne permet de conclure qu'en utilisant le terme «réparer», les parties entendaient limiter tous les droits de garantie de la demanderesse. A cet égard, il convient de rappeler également que le chiffre 1 du contrat du 14 septembre 1989 réserve expressément les garanties légales.

Quant à l'art. 10 ch. c de la convention susmentionnée, il a trait aux travaux de retouche, comme la défenderesse le note elle-même dans son recours. La renonciation de la demanderesse à toutes garanties «du chef de cet engagement» est expressément limitée à ces travaux-là. Or, il est manifeste que la présence d'eau dans le sous-sol ainsi que les fissures et l'humidité excessive des murs n'ont rien à voir avec des travaux de retouche.

Sur le vu de ce qui précède, la thèse selon laquelle les parties auraient supprimé toute garantie pour les défauts doit être écartée. Le premier moyen soulevé par la défenderesse sera rejeté.

4.

4.1 Dans un second grief, la défenderesse fait valoir que la mauvaise qualité hydrologique du terrain n'est apparue que fin 1989, soit après l'inscription au registre foncier du transfert de propriété, date déterminante pour le transfert des risques. Dans ces conditions, elle estime que les défauts liés à cet aspect des choses doivent être supportés par l'acheteuse.

4.2 Selon le chiffre 1 du contrat du 14 septembre 1989, le transfert de propriété de l'immeuble dans son état actuel a lieu immédiatement, alors que la défenderesse s'engage à terminer les travaux conformément au descriptif de construction. Comme déjà relevé, dans un cas de ce genre, la garantie des défauts est soumise aux règles du contrat d'entreprise pour l'ensemble de l'ouvrage. Peu importe dès lors que le transfert de propriété ait déjà eu lieu au moment de l'apparition des défauts. Le moyen tiré du transfert des risques est manifestement mal fondé.

5.

5.1 En dernier lieu, la défenderesse considère, contrairement à la cour cantonale, que les réserves formulées par la demanderesse dans la lettre du 3 novembre 1989 et les procès-verbaux ultérieurs ne valent pas avis des défauts. Elle estime en outre que si avis formel il y a eu, par exemple par la lettre du conseil de la demanderesse du 30 octobre 1991, sa tardiveté doit être constatée.

5.2 Il ne ressort pas avec précision du jugement attaqué quand les défauts liés à la présence d'eau sont apparus. Le 3 novembre 1989, la demanderesse a émis les premières réserves à ce sujet. A ce moment-là, le chantier du gros oeuvre, à la charge de la défenderesse, était encore en cours. Selon l'expert judiciaire, les travaux du gros oeuvre se sont terminés en avril 1990. Pour sa part, la cour cantonale a constaté que la demanderesse avait formulé diverses plaintes «au fur et à mesure de l'avancement du chantier», soit, par définition, avant son achèvement.

Dans le contrat d'entreprise, le devoir de vérification et d'avis prend naissance à la livraison de l'ouvrage (art. 367 al. 1 CO; ATF 117 II 264 consid. 2a; Gauch, op. cit., n. 2109, p. 574), qui suppose l'achèvement des travaux (ATF 118 II 142 consid. 4 in fine). S'il n'en a pas l'obligation, le maître a toutefois la possibilité de signaler les défauts pendant le cours du chantier (cf. art. 366 al. 2 CO) et cette attitude ne saurait lui être reprochée par la suite (cf. Gauch, op. cit., n. 2175ss, p. 591ss). En l'espèce, les documents des 3 novembre 1989, 20 novembre 1989, 5 décembre 1989 et 5 mars 1990 sont intervenus avant la livraison de l'ouvrage. A chaque fois, la demanderesse y a émis

des réserves. Il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir s'il s'agissait véritablement d'avis des défauts anticipés; il suffit de constater qu'à chacune de ces occasions, la demanderesse a mis en avant les problèmes liés à l'infiltration d'eau et à l'étanchéité.

La cour cantonale a encore relevé que la demanderesse s'était adressée régulièrement à la défenderesse sur ces questions jusqu'à ce que l'expertise hors procès soit ordonnée. En particulier, dans sa note du 24 septembre 1990, l'administrateur de X. SA mentionne expressément les dégâts liés à l'eau et invoque la responsabilité de sa cocontractante. Par ailleurs, le constat du 17 octobre 1990 doit pouvoir être opposé à la défenderesse, car il a été effectué en présence de son époux, qui avait déjà participé à des réunions précédentes. Or, ce document fait clairement état des remontées et des infiltrations d'eau. Trois jours plus tard, le conseil de la demanderesse a averti la défenderesse qu'il demandait une expertise hors procès afin de déterminer les causes des inondations et des défauts d'évacuation. Certes, ces documents sont intervenus près de six mois après l'achèvement des travaux selon l'expert judiciaire. Il n'en demeure pas moins que, dans les circonstances de l'espèce, la défenderesse commettrait un abus de droit en se prévalant de la tardiveté de l'avis des défauts, point que le Tribunal fédéral examine d'office (ATF 107 II 172 consid. 2 p. 178). En effet, il doit être tenu compte, dans le cas particulier, du fait que des plaintes au sujet de l'humidité et de l'évacuation d'eau ont été émises par la demanderesse à l'égard de la défenderesse tout au long du chantier lui-même. Le moyen tiré du non-respect des incombances sera ainsi rejeté.

6.

La défenderesse ne formule aucun grief sur l'ampleur de la réduction de prix, ni sur le remboursement des frais avant procès. Le calcul de la cour cantonale doit dès lors être confirmé, le recours étant rejeté.

La défenderesse supportera les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ) et versera à la demanderesse une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Un émolument judiciaire de 7000 fr. est mis à la charge de la défenderesse.

3.

La défenderesse versera à la demanderesse une indemnité de 8000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 28 novembre 2003

Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: La Greffière: