

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_458/2016

Arrêt du 29 mars 2017

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges fédérales
Kiss, présidente, Hohl et May Canellas.
Greffier : M. Ramelet.

Participants à la procédure
Communauté des propriétaires par étages Résidence X._____,
représentée par Me Laurent Schuler,
recourante,

contre

Z._____ SA,
représentée par Me Pierre-Xavier Luciani,
intimée.

Objet
contrat d'entreprise,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 13 juin 2016.

Faits :

A.

A.a. La Communauté des propriétaires par étages Résidence X._____ (ci-après: la communauté ou la défenderesse), est une communauté de copropriétaires au sens des art. 712a ss CC, qui dispose d'immeubles sis au chemin..., à... (VD); H.A._____ en est l'administrateur.

En 2011, la communauté, qui souhaitait procéder à des travaux de réfection sur les façades de ses immeubles bâtis aux nos 102 à 144 du chemin..., a pris contact avec l'entreprise Z._____ SA (ci-après: l'entreprise ou la demanderesse), à... (VD), dont B._____ est administrateur délégué et C._____ directeur.

Le 5 juillet 2011, l'entreprise a établi un devis à l'intention de la communauté dont le titre en gras était " Rénovation des façades des immeubles N° 132-138 Ch.... à... ". Ce document indiquait un " Total net, TTC (toutes charges comprises) ", de 360'013 fr.40, dont 244'569 fr.30 hors taxe pour les travaux de crépissage et peinture.

Cette offre prévoyait la réalisation de travaux sur les parties bétonnées des immeubles, en particulier sur les fers à béton, dont le descriptif et le prix étaient libellés, en page 3 in medio, comme il suit:

" Piquage des parties béton éclaté, dérouillage
des fers à béton, fond de liaison antirouille
et rhabillage en 2 mains au mortier;
1 x grain 1mm, 1 x grain 0,5 mm
Ouvriers qualifiés estimation 67.50 hre Fr. 90.90 Fr. 6'135.75
Fournitures nécessaires en bloc Fr. 1'200.00
Retouches sur rhabillages et application
de 2 couches de peinture mate à solvant
teinte moyenne 1'328.10 m2 Fr. 33.20 Fr. 44'092.90
Embrasure en béton peint:

dito 108.94 ml Fr. 15.10 Fr. 1'645.00 ".

Le 8 novembre 2011, l'architecte EPF D._____, mandaté par la communauté pour comparer le devis de l'entreprise avec une autre offre concurrente, a estimé que ledit devis était mieux établi, que les travaux y étaient mieux décrits, les métrés semblant plus précis, et qu'en outre le choix de mise en oeuvre adopté par la demanderesse paraissait une " meilleure solution ".

Le 10 novembre 2011, la communauté a tenu une assemblée générale lors de laquelle B._____, et C._____, au nom de l'entreprise, ont présenté aux propriétaires par étages le devis de la demanderesse et les détails techniques des travaux à entreprendre.

Il a été retenu qu'à la suite de négociations tenues après cette assemblée générale entre l'administrateur de la communauté H.A._____ et l'administrateur délégué de la demanderesse B._____, la communauté et l'entreprise sont convenues de fixer à 350'000 fr., net et TTC, le montant des travaux ressortant du devis du 5 juillet 2011; sur le devis en question, il a ainsi été écrit à la main, en regard de " Total net, TTC ", le chiffre " 350'000.- " en lieu et place du montant de 360'013 fr.40.

Le 16 décembre 2011, les parties ont conclu un contrat d'entreprise portant sur des travaux de rénovation sur les façades des immeubles 102 à 144 du chemin..., qui prévoyait notamment ce qui suit:

" Montant de l'offre 360'013.40 net TTC (05.07.2011)

Montant adjugé 350'000 net TTC (M. H.A._____ et M. B._____) (05.12.2011)

Yc parties boisées façades Sud uniquement et tuyaux cheminées façade Sud

Montant de l'adjudication Net TTC, TVA, 8% incluse 350'000.00

[...]

Conditions particulières:

1. Mode de paiement

Paiement à 90% pendant l'avancement des travaux sur présentation de demande d'acompte payable à 20 jours. Facture finale à 30 jours.

Paiement à 100% à l'achèvement des travaux, sur présentation d'une facture finale et remise d'une garantie d'assurance de 10% du montant total des travaux et d'une durée de 2 ans.

2. Délais

Début des travaux: fin février 2012

3. Bases de l'adjudication

Offre de l'entrepreneur du 5.07.2011, présentée en assemblée générale le 10.11.2011 et confirmation de l'adjudication du 2.12.2011, M. H.A._____ et M. B._____.

[...]"

A.b. En cours d'exécution des travaux de rénovation, lesquels ont débuté en février 2012, l'entreprise a constaté l'existence de dégâts de rouille sur les fers à béton, qui n'avaient pas été anticipés lors de l'établissement du devis du 5 juillet 2011. Il en est résulté que dès le 27 février 2012, les ouvriers de l'entreprise ont dû consacrer 176 heures de travail à 90 fr.90 pour la première étape des travaux de restructuration des fers à béton, puis 216 heures de travail au même tarif horaire pour la seconde étape de ces travaux; le coût des fournitures a été de 1'844 fr.30 pour la première étape et de 1'442 fr.80 pour la seconde.

Le 7 mars 2012, l'administrateur de la communauté a signé sous la mention " bon pour accord " un devis complémentaire, daté du 5 mars 2012 et portant sur un montant net de 6'958 fr.50 TTC, qui concernait des travaux sur les joints de dilatation rendus nécessaires après l'apparition de fissures.

Le 24 avril 2012, l'entreprise a adressé une facture afférente à ces travaux complémentaires sur les joints de dilatation, dont le montant ascendait à 14'406 fr.95; la note comprenait également des travaux de peinture de barrières, qui n'avaient pas été inclus dans le devis du 5 juillet 2011.

Tout au long de l'exécution des travaux de rénovation, l'entreprise a remis à la communauté, par l'intermédiaire de son administrateur, des rapports journaliers (bons de régie), qui décrivaient en particulier précisément le nombre d'heures de travail consacrées chaque jour par ses ouvriers auxdits travaux. Durant ceux-ci, la défenderesse a versé à l'entreprise un total de 364'406 fr.75, correspondant au montant de 350'000 fr. prévu par le contrat d'entreprise et à la somme de 14'406 fr.75 relative aux travaux complémentaires (joints de dilatation et peinture des barrières) facturés par 14'406 fr.95.

Les travaux de rénovation des façades se sont achevés le 27 juin 2012.

A.c. Le 24 septembre 2012, l'entreprise a envoyé à la communauté un décompte final ayant le titre " Rénovation de l'enveloppe extérieure (des bâtiments), Travaux selon offre à forfait, TTC: Fr. 350'000.00 " et faisant état d'un reliquat en sa faveur de 46'833 fr.05. Elle a arrêté le montant total

des travaux à 411'239 fr.80, dont 350'000 fr. représentant le " Total des travaux à forfait " et 61'239 fr.80 représentant le " Total des compléments "; après déduction des montants reçus, par 364'406 fr.75, subsistait un solde dû de 46'833 fr.05.

Par pli recommandé du 16 novembre 2012, la communauté a contesté le décompte final et s'est opposée au versement d'un montant supplémentaire.

Un échange de courriers a suivi, dans lequel chaque partie a persisté dans ses positions.

B.

B.a. Par demande déposée le 14 février 2013 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, l'entreprise a conclu à ce que la communauté lui verse le montant de 46'833 fr.05 plus intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2012.

La défenderesse a conclu à sa libération.

En cours d'instance, la Présidente du tribunal d'arrondissement a désigné E._____, architecte EPF, en qualité d'expert chargé de déterminer si le montant des travaux complémentaires était justifié.

Dans son rapport du 21 mars 2014, l'expert judiciaire a constaté que les travaux d'assainissement des bétons ne sont en principe jamais convenus à forfait, car " c'est souvent en piquant les bétons que l'on constate l'ampleur du travail ". Pour l'expert, il a été convenu un prix en régie pour les travaux précités, et non pas au m². Puis, poursuit-il, à supposer que le contrat ait été conclu à forfait, il faudrait alors décider s'il s'agissait d'un forfait total ou d'un forfait partiel en ce qui concernait le poste litigieux, lequel pourrait alors être facturé en régie, soit au prix réel. Toutefois, il a affirmé ne pas être à même de se déterminer sur ce point, laissant " le soin à la justice de l'apprécier ". Selon le décompte établi par l'expert, qui était joint à son rapport, le solde facturable par l'entreprise était de 39'240 fr.65, compte tenu des acomptes déjà versés par la défenderesse, soit 364'406 fr.75. Il ressort de la page 4 dudit rapport et de son annexe n° 2 que la défenderesse a reconnu devoir payer à la demanderesse un montant supplémentaire de 7'808 fr. pour des travaux complémentaires concernant les joints de dilatation et la peinture des terrasses, en sus du montant de 364'406 fr.75 déjà versé à la demanderesse.

A l'audience de jugement du 19 février 2015, l'entreprise demanderesse a réduit ses conclusions au montant de 39'240 fr.65 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2012. La défenderesse a offert de payer à sa partie adverse le montant de 7'808 fr. pour solde de tout compte en relation avec des travaux complémentaires, après s'être référée à la page 4 du rapport d'expertise judiciaire. Quatre témoins ont été entendus.

Par jugement du 26 février 2015, le tribunal d'arrondissement a condamné la défenderesse à payer à la demanderesse le montant de 7'808 fr. à titre de travaux complémentaires. Malgré le caractère forfaitaire portant sur l'essentiel du contrat, cette autorité a admis que les travaux sur les fers à béton étaient des travaux complémentaires, facturables en régie.

B.b. Saisie d'un appel de la demanderesse, qui reprenait ses conclusions réduites de première instance, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, par arrêt du 13 juin 2016, l'a admis (ch. I du dispositif). Réformant le jugement du 26 février 2015, la cour cantonale a partiellement admis la demande (II/I) dit que la défenderesse devait payer à la demanderesse la somme de 39'240 fr.65 plus intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2012 à titre de travaux complémentaires (II/II), statué sur les frais de première instance (II/III), sur les dépens de première instance (II/IV), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (II/V), statué sur les frais de deuxième instance (III), sur les dépens et la restitution d'avance de frais de deuxième instance (IV) et déclaré l'arrêt exécutoire (V).

La demanderesse a déposé une demande de rectification de l'arrêt précité, reprochant à la cour cantonale de n'avoir pas statué sur le sort des avances de frais effectuées par la demanderesse en première instance.

Admettant qu'il s'agissait d'un oubli pouvant faire l'objet d'une rectification au sens de l'art. 334 al. 1 CPC, la Cour d'appel, par prononcé du 11 juillet 2016, a rectifié le chiffre II/IV du dispositif de l'arrêt du 13 juin 2016 en ce sens que la défenderesse doit verser à la demanderesse la somme de 16'925 fr. à titre de restitution d'avances de frais et de dépens de première instance, le dispositif de l'arrêt du 13 juin 2016 étant maintenu pour le surplus.

C.

La défenderesse exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Elle conclut à la réforme de cet arrêt en ce sens, principalement, que le jugement de première instance est confirmé, subsidiairement qu'elle est déclarée débitrice de la demanderesse de la somme de 8'740 fr., plus subsidiairement qu'elle est déclarée débitrice de la demanderesse de la somme de

37'154 fr.15; encore plus subsidiairement, la recourante requiert l'annulation de l'arrêt attaqué, la cause étant retournée à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants. L'intimée propose le rejet du recours. La recourante a répliqué et l'intimée a renoncé à dupliquer.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté en temps utile (art. 48 al. 1 et 100 al. 1 LTF) par la défenderesse qui a succombé dans ses conclusions libératoires (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal cantonal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire dont la valeur litigieuse dépasse le montant de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le présent recours en matière civile est recevable.

1.2. Le recours en matière civile est recevable notamment pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF), sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF).

1.3. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procédurales (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références).

2.

Dans l'arrêt déferé, la cour cantonale a rappelé, au considérant 3.3, l'analyse juridique opérée par les premiers juges. Selon ceux-ci, sur la base des conclusions de l'expert - lequel a souligné l'imprévisibilité de l'ampleur des travaux de traitement des fers à béton au moment de l'établissement du devis - ainsi que du fait que le devis du 5 juillet 2011 comportait expressément la mention " estimation " s'agissant des travaux liés aux fers à béton, le contrat d'entreprise conclu par les parties ne pouvait pas être qualifié de forfaitaire en rapport avec les travaux précités, de sorte que la demanderesse devait être rémunérée pour leur exécution en prix de régie (valeur du travail effectué et des fournitures utilisées); l'administrateur de la défenderesse, qui ne pouvait pas ignorer l'état dégradé dans lequel se trouvaient les façades, se devait de contester, avant réception de la facture finale, les bons de régie afférents à ces travaux que la demanderesse lui a régulièrement délivrés. Pour les juges cantonaux, cette appréciation, d'après laquelle les parties ont prévu un forfait partiel, c'est-à-dire une rémunération à prix fermes pour les travaux de rénovation des façades, sous réserve des travaux sur les fers à béton qui devaient être exécutés en régie et rémunérés d'après la dépense, doit être sans conteste suivie. Elle est en effet corroborée tant par l'expertise judiciaire que par les documents contractuels établis par les plaideurs et les bons de régie remis à la défenderesse. La communauté ne peut pas non plus prétendre à une réduction du prix à la suite d'un dépassement du devis approximatif au sens de l'art. 375 al. 2 CO, faute d'avoir, avant réception de la facture finale, contrôlé les bons de régie et signalé à la demanderesse toute divergence constatée avec l'estimation finale.

Les magistrats vaudois ont cependant admis que le montant alloué par les premiers juges à la demanderesse contredit leur motivation, qu'ils ont procédé à une lecture erronée du décompte établi par l'expert et que le montant dû par la défenderesse pour l'exécution des travaux litigieux se monte à 39'240 fr.65, et non à 7'808 fr., d'où l'admission de l'appel.

3.

3.1. Il est constant que les parties ont conclu le 16 décembre 2011 un contrat d'entreprise (art. 363 CO) portant sur la rénovation des façades d'immeubles sis au chemin... à..., constitués de lots de propriété par étages.

Il est incontestable que les façades d'un bâtiment sont des parties communes de l'immeuble.

Dans le domaine de l'administration commune, la communauté des copropriétaires d'étages, à l'instar de la recourante, a la capacité d'ester en justice et la qualité pour agir, respectivement pour défendre (ATF 142 III 551 consid. 2.2).

3.2. Le présent litige porte uniquement sur la rémunération des travaux liés à l'assainissement des fers à béton.

A suivre la recourante, ces travaux sont inclus dans le prix à forfait fixé dans le contrat d'entreprise. Aux yeux de l'intimée, ces travaux doivent être facturés en régie, les parties n'étant convenues que d'un forfait partiel.

4.

La recourante invoque d'abord un établissement inexact et incomplet des faits (art. 97 al. 1 LTF). Elle affirme que la volonté réelle et commune des parties était de conclure un contrat d'entreprise pour un montant forfaitaire de 350'000 fr. portant sur l'ensemble des prestations de réfection des façades, y compris le traitement des fers à béton. En retenant que les parties ont conclu un contrat forfaitaire partiel, ne comprenant pas le travail sur les fers à béton, la cour cantonale se serait arbitrairement fondée sur des éléments extrinsèques à la volonté des plaideurs. Elle cite les art. 239 al. 2, 319 al. 2 et 55 CPC, l'art. 29 al. 2 Cst. et l'art. 112 LTF.

4.1. 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 (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1 p. 632; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté 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 (ATF 118 II 365 consid. 1; 112 II 337 consid. 4a p. 342 s.). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 118 II 365 consid. 1 p. 366/367). Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises. Cette constatation lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elle ne soit manifestement inexacte (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst.).

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 (ATF 131 III 280 consid. 3.1 p. 286) - ce qui ne résulte pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (arrêt 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités) -, 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; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 p. 274/275, 626 consid. 3.1 p. 632). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424 et les arrêts cités). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral 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. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 p. 67 et les arrêts cités).

Le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de l'existence et du contenu d'une volonté subjective est à la charge de la partie qui s'en prévaut (ATF 121 III 118 consid. 4b et les références; cf. également ATF 123 III 35 consid. 2b).

4.2.

4.2.1. Il ressort du considérant 3.3.1 de l'arrêt critiqué que l'autorité cantonale, après avoir apprécié les preuves administrées, singulièrement l'expertise judiciaire et le devis établi par la demanderesse le 5 juillet 2011, est parvenue à une conviction sur l'existence d'un accord des volontés réelles, qui lui a permis d'admettre que les parties, en ce qui concerne les travaux à exécuter sur les fers à béton, sont convenues d'arrêter un prix effectif d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entreprise, plus précisément un devis approximatif (art. 375 CO).

Puisque la cour cantonale a pu arrêter la volonté réelle des parties dans le cadre d'une interprétation subjective, le Tribunal fédéral doit se limiter à contrôler si cette juridiction est parvenue arbitrairement à ce résultat.

4.2.2. La recourante clame l'arbitraire du constat précité en se fondant sur divers éléments qu'il y a lieu d'examiner séparément.

La recourante affirme que la demanderesse, dans sa requête de conciliation adressée le 7 décembre

2012 au Tribunal d'arrondissement, a elle-même allégué, sous chiffre 4, que les travaux lui avaient été adjudgés à un prix forfaitaire de 350'000 fr., TTC. Certes, mais au chiffre 6 de cette écriture, la demanderesse a allégué, ce qui nuance le contenu du chiffre 4, que, " s'agissant des fers à béton rouillés, des bons de régie seraient établis " et au chiffre 7 qu'il n'était pas possible de connaître à l'avance les dégâts sur les fers à béton, " raison pour laquelle (elle) ne pouvait garantir le montant découlant de l'estimation résultant du devis ".

La recourante fait référence au décompte final du 24 septembre 2012 de l'entreprise, qui porte en titre notamment les termes " Travaux selon offre à forfait, TTC: Fr. 350'000.00 ". Ce n'est pas significatif puisque ce même décompte, sous la mention " Travaux complémentaires ", fait état de travaux sur les " Fers à béton ", 1re et 2e étape, pour respectivement 15'998 fr.40 et 28'953 fr.90.

La recourante soutient qu'ont été ignorées par la cour cantonale les dépositions de l'administrateur de la défenderesse H.A._____, de F.A._____, épouse de ce dernier, et de M._____, trésorier de la copropriété. Ces trois témoins sont évidemment intéressés à l'issue du litige, de sorte que leurs déclarations ne sont pas déterminantes.

La recourante cite un extrait de la déposition de C._____, directeur de la demanderesse, selon lequel celui-ci espérait que malgré l'état désastreux des fers à béton, l'estimation qui avait été faite pourrait être tenue. Mais quelques lignes plus haut, il est écrit que le témoin avait bien spécifié que, dans le devis, " les coûts concernant les fers à béton ont uniquement été estimés... ". On est bien loin de l'affirmation d'un forfait pour tous les postes.

Le grief de violation de l'art. 97 LTF doit ainsi être rejeté.

Il n'y a pas davantage de transgression de l'art. 29 al. 2 Cst. puisque la cour cantonale, au considérant 3.3.1, a motivé son appréciation et que la recourante a été en mesure de la comprendre et de la critiquer.

Aucune violation de l'art. 239 al. 2 CPC n'entre en ligne de compte, dès l'instant où la Cour d'appel a communiqué un arrêt motivé aux parties, lequel contenait en particulier les motifs déterminants de fait et de droit, conformément à l'art. 112 LTF.

On ne voit pas que la cour cantonale ait enfreint la maxime des débats de l'art. 55 al. 1 CPC en sortant du cadre du procès fixé par les allégués de fait et les offres de preuves des parties.

Enfin, l'art. 319 al. 2 CPC n'existe pas, si bien qu'il n'a pas pu être violé.

5.

La recourante revient à la charge, sous le couvert cette fois d'une transgression exclusive des art. 29 al. 2 Cst. et 112 LTF.

Le grief se recoupe entièrement avec le moyen qui vient d'être examiné ci-dessus. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

6.

La recourante se plaint d'une violation de l'art. 373 CO en relation avec l'art. 18 CO. Elle expose que les parties se sont mises d'accord sur un prix forfaitaire pour l'ensemble des travaux prévus par le contrat signé le 16 décembre 2011.

6.1. A teneur de l'art. 373 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (al. 1). A l'inverse, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (al. 3). En ce sens, on admet que le prix forfaitaire ou prix ferme fixe une limite à la fois maximale et minimale pour la rémunération de l'entrepreneur (arrêt 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 3.1; GAUDENZ G. ZINDEL ET AL., in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6e éd. 2015, n° 11 ad art. 373 CO; FRANÇOIS CHAIX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n° 9 ad art. 373 CO). Sauf " circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties " (art. 373 al. 2 CO), c'est l'entrepreneur qui supporte seul le risque du prix.

Lorsque, en revanche, les parties conviennent de prix effectifs ("d'après la valeur du travail " , art. 374 CO), ce risque est supporté par le maître (cf. CHAIX, op. cit., n. 2 ad art. 373 CO).

La partie qui prétend à l'existence de prix fermes au sens de l'art. 373 CO - qu'il s'agisse de prix forfaitaire (ou total) ou de prix unitaire (sur ces notions, CHAIX, op. cit., n°s 6 et 7 ad art. 373 CO; PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 5e éd. 2011, ch. 900 à 902 p. 369 s. et ch. 915 à 917 p. 377 s.; TERCIER ET AL., Les contrats spéciaux, 5e éd. 2011, ch. 3980 ss p. 548 à 550) - a la charge de la preuve (arrêts 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 déjà cité, ibidem; 4C.346/2003 du 26 octobre 2004 consid. 3.1; GAUCH, op. cit., ch. 1014 p. 411).

Le contrat d'entreprise peut prévoir une rémunération à prix fermes (prix forfaitaire ou prix unitaire) pour une partie de l'ouvrage et une rémunération d'après la dépense (prix en régie) pour une autre

partie ou pour une prestation individuelle déterminée de l'entrepreneur. Il est alors question de " forfaits partiels " (Teilpauschalen) (GAUCH, op. cit., ch. 1033 p. 416).

6.2. Il a été constaté, sans arbitraire ainsi qu'on l'a vu supra, que les parties avaient la volonté réelle de rémunérer les travaux à opérer sur les fers à béton selon des prix effectifs, fixés après l'exécution de l'ouvrage.

En d'autres termes, les parties sont convenues d'un forfait partiel pour la rénovation des façades des immeubles, car l'assainissement des fers à béton devait être rémunéré selon les taux de régie choisis (in casu 90 fr.90 par heure de travail).

Cette considération retire toute sa substance au grief.

7.

7.1. La recourante invoque enfin la violation de l'art. 375 CO, en relation avec l'art. 364 CO. Elle fait valoir que le devis présenté par la demanderesse en relation avec les travaux à effectuer sur les fers à béton est un devis approximatif au sens de l'art. 375 CO. Elle allègue que ce devis comportait un prix forfaitaire pour la fourniture du matériel lié au traitement des fers à béton, qui se montait à 1'200 fr. A son sens, la cour cantonale aurait dû considérer que la demanderesse a violé son obligation d'informer le maître de l'ouvrage du dépassement du devis. Comme le devis est manifestement dépassé, les conditions de l'art. 375 al. 2 CO seraient réalisées.

7.2. En vertu de l'art. 375 al. 2 CO, lorsque le devis approximatif arrêté avec l'entrepreneur se trouve dépassé dans une mesure excessive, le maître peut, s'il s'agit de constructions élevées sur son fonds, demander une réduction convenable du prix calculé conformément à l'art. 374 CO. Ce mécanisme a un fondement identique à l'erreur sur les éléments nécessaires du contrat (ATF 115 II 460 consid. 3).

7.3.

7.3.1. Ainsi qu'on l'a dit, les travaux sur les fers à béton n'ont pas été fixés par les parties forfaitairement, mais selon le coût effectif de leur réalisation, à savoir 67,50 heures de travail à 90 fr.90.

Il importe donc peu à cet égard que le devis du 5 juillet 2011 mentionnât pour le poste " Fournitures nécessaires " un montant de 1'200 fr.

7.3.2. Le principe de la bonne foi empêche le maître de se prévaloir de l'art. 375 CO lorsqu'il a accepté ou ratifié un dépassement excessif (arrêt 4A_302/2014 du 6 février 2015 consid. 3.1; TERCIER ET AL., op. cit., ch. 4054 p. 560).

En vertu de son devoir de diligence déduit de l'art. 364 al. 1 CO, l'entrepreneur a en principe l'obligation d'informer sans retard le maître du dépassement excessif du devis approximatif (arrêt 4A_302/2014 du 6 février 2015, ibidem).

Dans le cas présent, pendant tout le cours de l'exécution des travaux de rénovation, la demanderesse a remis à la défenderesse, par l'intermédiaire de son administrateur, des rapports journaliers (bons de régie), qui décrivaient en particulier précisément le nombre d'heures de travail consacrées chaque jour par ses ouvriers aux travaux opérés sur les façades des immeubles.

Il suit de là que l'entreprise a informé régulièrement la défenderesse que l'estimation des travaux sur les fers à béton allait être dépassée. Celle-ci, faute d'avoir réagi au reçu des rapports journaliers qui indiquaient en particulier les heures consacrées pour assainir les fers à béton, a ratifié le dépassement du devis estimatif, comme l'a admis la cour cantonale.

La recourante fait valoir qu'elle n'a pas saisi la portée des bons de régie, car son administrateur n'a pas de connaissances particulières en matière de construction. On ne saurait la suivre dans cette voie.

En effet, la recourante, qui avait consulté un architecte EPF pour comparer le devis de la demanderesse avec une offre concurrente, se devait de soumettre les bons de régie à ce spécialiste si elle n'en comprenait pas la signification. Ce comportement lui est opposable.

8.

En définitive, le recours doit être rejeté en tant qu'il est recevable.

La recourante, qui succombe, paiera les frais judiciaires et versera à sa partie adverse une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1, 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 29 mars 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Ramelet