

VD_FINDINFO AP / 2011 / 83 vom 22. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___83

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 83 du 22 juillet 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 83 del 22 luglio 2010

Regeste

VICE DE CONSTRUCTION, FARDEAU DE LA PREUVE, PRIX FERME | 8 CC, 367 CO, 220 CPC

Erwägungen

E. 1

CPC-VD (cf. Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). L'autorité de recours pouvant ordonner des mesures d'instruction et revoir librement la cause en fait et en droit (cf. considérant 2 ci-dessous), les vices invoqués et mêlés aux autres moyens peuvent être réparés, le cas échéant, dans le cadre du recours en réforme et sont ainsi irrecevables en nullité (JT 2003 III 3 ; JT 2001 III 128). Il en découle que le recours en nullité est irrecevable. Les conclusions en réforme du recourant K._____ et des recourants A. et B. C._____, qui ne sont ni nouvelles ni tardives, sont recevables en la forme (art. 452 et 458 CPC-VD).

E. 2

Selon l'art. 452 al. 1ter CPC-VD, lorsque le jugement a été rendu en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de faits résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement ou son président, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). En l'espèce, l'état de fait retenu par les premiers juges est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées, sans qu'une instruction complémentaire ne soit ni requise, ni nécessaire. Il y a lieu toutefois de le préciser comme suit sur la base du dossier : Par courrier du 9 mai 2005, K._____ a informé A. et B. C._____ qu'il s'engageait à réaliser les travaux de finitions, plafonds et enduits murs pour un montant de 2'000 fr., TVA non comprise, sur la base des métrés présentés dans son devis initial compte tenu du fait qu'il ne restait qu'une couche à réaliser sur les plafonds et que les enduits rustiques pouvaient être exécutés sur les fonds existants sans retouches préalables. K._____ a ajouté que le permis d'habiter n'avait pas été délivré et qu'il était en train d'effectuer les différentes mesures complémentaires exigées par la Commission de l'urbanisme et que différents points devaient encore être réglés, ladite commission devant se déplacer à nouveau pour les sous-sols et la piscine. Par courrier du 8 août 2007, la Municipalité de Pully a informé A. et B. C._____ que la délivrance du permis d'habiter pour leur villa était toujours en suspens, certains éléments faisant obstacle à la délivrance du

permis d'habiter, notamment la question du respect de la norme SIA 358 relative à la configuration des différents garde-corps des bâtiments qui n'était toujours pas réglée et le balisage de deux places de parc extérieures à l'usage des visiteurs qui n'était toujours pas effectué. La municipalité ajoute que, vu la carence du constructeur, elle se verra probablement contrainte de mettre en demeure les propriétaires, par l'intermédiaire de A. et B. C. _____, pour mettre en conformité les éléments faisant obstacle à la délivrance du permis d'habiter. Deux factures correspondant à des taxes relatives à leur immeuble ont été adressées directement à A. et B. C. _____ par les autorités de la ville de Pully, soit la facture des Services industriels du 23 mai 2008 d'un montant de 1'147 fr. 80 et de celle de la Direction des travaux du 24 avril 2008 d'un montant de 2'985 fr. 25, soit un montant global de 4'133 fr. 05.

E. 3

La portée des questions soulevées par les recourants A. et B. C. _____ étant susceptible de modifier de manière plus importante le jugement entrepris, il se justifie d'examiner leur recours en premier. Les deux moyens du recourant K. _____, à savoir que la facture relative aux aménagements extérieurs du 24 octobre 2011 d'un montant de 3'567 fr. aurait dû être opposée à A. et B. C. _____ et qu'aucune moins-value n'aurait dû être retenue du fait de l'inexistence de place de parc devant le garage de ceux-ci, seront analysés dans le cadre de l'examen des moyens développés par les recourants A. et B. C. _____.

E. 4

a) Les recourants A. et B. C. _____ soutiennent dans un premier moyen que certains montants ont été alloués de manière injustifiée à K. _____. Leurs griefs portent plus particulièrement sur trois factures relatives à divers travaux sur leur propriété, dont les premiers juges ont estimé qu'elles devaient être acquittées, au moins partiellement. Il conviendra d'examiner les griefs de manière séparée pour chaque facture. b) aa) L'art. 373 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220) prévoit que, 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). Toutefois, si l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties, le juge peut, en vertu de son pouvoir d'appréciation, accorder soit une augmentation du prix stipulé, soit la résiliation du contrat (al. 2). 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). Aussi, l'entrepreneur n'a droit au prix convenu que s'il a effectué sa prestation conformément au contrat. Si tel n'est pas le cas, le maître peut effectuer une réduction proportionnelle du prix, mais, inversement, si l'entrepreneur va au-delà de ce qui était convenu ou nécessaire, il ne peut obtenir de rémunération pour le tout (Tercier/Favre/Carron, *Les contrats spéciaux*, 4 e éd., Zurich 2009, n. 4689, pp. 704-705 et les réf. citées). Le choix des parties au contrat de fixer un prix ferme (appelé forfaitaire par l'art. 373 CO ; cf. Tercier/Favre/Carron, *op. cit.*, n. 4663, p. 701) comporte un risque considérable pour les deux parties (*ibidem*, n. 4669, p. 701), en particulier un élément spéculatif en ce sens que l'entrepreneur supporte en principe le risque d'un dépassement des coûts de l'ouvrage (ATF 58 II 421, JT 1933 I 299). Le législateur a cependant prévu une exception à l'art. 373 al. 2 CO, qui découle des règles de la bonne foi et qui peut bénéficier tant à l'entrepreneur qu'au maître de l'ouvrage (Chaix, *Commentaire romand, Code des obligations I*, Bâle 2010, nn. 1 et 4 ad art. 373 CO). Les parties, liées par un contrat

d'entreprise dont le prix a été fixé à forfait au sens de l'art. 373 al. 1 CO, peuvent convenir de différents genres de prix pour différentes prestations individuelles (Gauch/Carron, *Le contrat d'entreprise*, Zurich 1999, n. 1032, p. 300). Les parties peuvent également convenir d'un prix forfaitaire limité, dont la caractéristique tient au fait que, d'entrée de cause, la rémunération forfaitaire convenue ne couvre pas l'ensemble des prestations que l'entrepreneur s'est chargé contractuellement d'exécuter. Certains éléments, qui font certes partie de la prestation d'ensemble qui a été convenue, ne sont pas visés par la convention de prix forfaitaire et doivent être rémunérés séparément. Ainsi les « clauses négatives » excluent expressément certaines prestations de la rémunération convenue (Gauch/Carron, *op. cit.*, nn. 908 s., pp. 268-269). bb) Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine sur cette base qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. cc) Selon l'art. 220 CPC-VD, l'expertise judiciaire est admise pour certifier une circonstance de fait ou un état de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles. Le juge ne peut s'écarter sans motif pertinent de l'avis d'un expert qui se prononce sur un point relevant de ses connaissances spéciales (ATF 130 I 337 c. 5.4.2, JT 2005 I 95 ; Bosshard, La « bonne » expertise judiciaire, in *Revue suisse de procédure civile* 2/2009, p. 208). En particulier, la règle d'expérience ne relève pas du droit, car elle constitue un jugement de valeur et peut de ce fait être soumise à la preuve par expertise (Bettex, *L'expertise judiciaire*, thèse Lausanne 2006, p. 68). En revanche, il appartient au juge d'apprécier librement le résultat de l'expertise (art. 5 al. 3 et 243 CPC-VD). c) aa) Les recourants A. et B. C. _____ soutiennent d'abord qu'ils n'ont pas à supporter les coûts des travaux relatifs à la véranda, dont résulte la facture du 3 février 2005. Ils estiment que ces travaux n'étaient pas compris dans le contrat d'entreprise générale conclu entre les parties et que, dès lors qu'aucun avenant – réservé par le contrat – n'a été conclu à ce propos, il faut considérer que ces travaux n'ont jamais été commandés et ne peuvent ainsi être mis à leur charge. Les recourants allèguent qu'ils se seraient vus imposer une véranda et les coûts de son exécution, et que celle-ci n'aurait de surcroît entraîné aucune plus-value de leur immeuble. A titre subsidiaire, les recourants soutiennent que plusieurs postes au moins de la facture du 3 février 2005 ne seraient pas dus. bb) Les premiers juges ont suivi le rapport d'expertise et considéré que le montant global de la facture était justifié. Ils ont estimé par ailleurs que les recourants étaient à cet égard bien informés de la situation dans la mesure où la véranda était citée dans le contrat d'entreprise générale, bien que non chiffrée, et que celle-ci ne tombait ainsi pas « du ciel ». Ils en ont déduit que la facture y relative était due dans sa totalité. cc) Selon le chiffre 7.1. du contrat d'entreprise générale, un prix forfaitaire de 695'000 fr. a été convenu entre les parties pour l'ouvrage. Il y est précisé que ne sont pas compris dans ce prix notamment « la véranda du sous-sol ». La mention de cette véranda dans le contrat d'entreprise présuppose un accord de principe des parties sur la construction de celle-ci, la portée de la clause étant que le coût de cette véranda n'est pas compris dans le prix forfaitaire et doit donc intervenir en sus. Une telle interprétation est confortée par le fait que le descriptif de la construction, qui fait partie intégrante du contrat, mentionne expressément la construction de la véranda, qui y est décrite avec précision. Le tribunal a par ailleurs constaté que, selon les différentes pièces au dossier, chaque lot de la PPE devait prendre à sa charge un tiers des frais engagés pour la construction de la véranda. Il ressort en outre de l'expertise que les recourants étaient sur ce point précis bien informés de la situation. La preuve d'un accord sur la commande de la

véranda est ainsi suffisamment établie. On se trouve donc en présence d'un accord forfaitaire limité dès lors que la véranda, que l'entrepreneur s'est chargé contractuellement d'exécuter, a été exclue de la rémunération forfaitaire par le biais d'une clause négative. Ladite véranda fait certes partie de la prestation d'ensemble qui a été convenue, mais n'a pas été incluse dans le prix forfaitaire, de sorte qu'elle doit être rémunérée en sus. Certes, le prix de la véranda n'était pas fixé, mais un tel accord n'est pas nécessaire pour qu'un contrat d'entreprise (complémentaire) soit passé, la règle de l'art. 374 al. 1 CO, selon laquelle si le prix n'a pas été fixé d'avance, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur, étant alors applicable. C'est en vain que les recourants se plaignent du défaut d'avenant écrit mentionnant les prix concernant la véranda. Il ne résulte en effet pas des art. 4.1 ou 4.2 du contrat d'entreprise générale que les parties n'auraient entendu se lier que par un avenant écrit pour des modifications contractuelles. En tout état de cause, cette disposition ne concerne que les modifications du contrat et non des éléments prévus dès l'origine (comme la véranda) mais non compris dans le prix forfaitaire. Pour le surplus, il résulte de l'expertise que la facture de 10'760 fr. est justifiée selon l'expert. Les recourants considèrent à titre subsidiaire qu'un montant de 493 fr., soit le tiers de 1'480 fr., correspondant à l'inexécution d'une fenêtre dans les locaux sans véranda, devrait être déduit. L'expert a considéré toutefois que la suppression de cette fenêtre a été compensée par l'exécution de deux portes mentionnées sur le plan du sous-sol, lesquelles ont coûté 1'800 francs ; il n'y a pas lieu de s'écarter de cette appréciation. Dès lors que la véranda a été commandée par les recourants, le montant correspondant aux honoraires pour les travaux y relatifs sont justifiés. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point. d) aa) Les recourants soutiennent ensuite qu'ils ne doivent pas s'acquitter de la facture du 24 octobre 2005 d'un montant de 42'942 fr. dès lors que les travaux visés par dite facture étaient compris dans le prix forfaitaire et qu'ils n'ont pas commandé, ni accepté, d'éventuels travaux complémentaires. Les recourants contestent plus particulièrement quatre postes qui ont été retenus par le tribunal alors que l'expert avait admis que toute analyse quant à leur bien-fondé était impossible, le poste « plus-value sur appareils sanitaires » qui serait selon eux inclus dans le prix forfaitaire prévu par le contrat d'entreprise générale et qui aurait été retenu à tort par le tribunal ainsi que le poste « honoraires » pour des travaux complémentaires qui n'auraient pas été commandés. bb) Relevant que l'expert avait admis ne pas avoir été en possession des confirmations de commande effectuées par les recourants et qu'il estimait que l'analyse du bien-fondé de certains postes de la facture du 24 octobre 2005 était impossible, d'autant plus que manquaient les procès-verbaux relatant les options et décisions prises par les parties, les premiers juges ont suivi le rapport d'expertise du 20 mars 2008 et considéré que le montant dû par les recourants devait être réduit 37'157 francs. Ce faisant, le tribunal a notamment admis, implicitement, que les montants dont l'analyse du bien-fondé avait été qualifiée d'impossible par l'expert étaient opposables aux recourants, à savoir la plus-value des menuiseries intérieures, l'installation électrique, la plus-value des marches d'escalier ainsi que la couverture à l'entrée. Bien qu'estimant que toute analyse à leur sujet était impossible, l'expert avait en effet admis ces montants et les avait inclus dans la somme de 37'157 fr. au motif que ces plus-values résultaient de décisions prises sur place par les défendeurs. Le tribunal a considéré en outre que le montant relatif au poste « plus-value sur appareils sanitaires » n'était pas compris dans le prix forfaitaire et qu'il devait être acquitté en sus, tout comme les honoraires relatifs aux travaux complémentaires. cc) S'agissant de la facture du 24 octobre 2005, il sied d'observer que l'état de fait du jugement retient le rapport d'expertise du 20 mars 2008, dans lequel

l'expert relève qu'il « eût été utile que l'expert soit en possession des confirmations de commande effectuées par les intimés ou mieux des procès-verbaux relatant les options et décisions des modifications prises. Force est de relever que ces pièces n'existent pas ! » Il résulte déjà de ce qui précède que l'ensemble des travaux visés par la facture du 24 octobre 2005 ne saurait être admis tel quel. S'agissant des quatre postes dont l'analyse du bien-fondé est impossible aux dires de l'expert, soit la plus-value des menuiseries intérieures par 5'949 fr. 10, l'installation électrique par 2'000 fr., la plus-value des marches d'escalier par 2'335 fr. 80 et la couverture à l'entrée par 530 fr., il y a lieu de constater que le demandeur K. _____ a échoué à apporter la preuve que ces travaux à plus-value étaient commandés et chiffrés correctement, alors que le fardeau de la preuve lui incombait en application de l'art. 8 CC. Les montants relatifs à ces postes, pour un total de 10'814 fr. 90, ne sauraient par conséquent lui être alloués. Il est pour le moins contradictoire au demeurant de considérer que l'analyse du bien-fondé d'une facture est impossible et de la retenir tout de même. Il en va de même pour le montant de 3'041 fr. 10 correspondant à la plus-value sur les appareils sanitaires. Il résulte du contrat d'entreprise générale et du rapport d'expertise du 20 mars 2008 qu'un montant forfaitaire de 8'500 fr. était compris dans dit contrat. Selon l'expert, habituellement et pour ce type de descriptif, mais sans qu'une règle puisse y être opposée, le forfait ne comprend que la fourniture des appareils et non pas leur pose ; aussi l'expert a-t-il retenu que le montant de 3'041 fr. 10 devait être payé en sus, le tribunal ayant suivi cette appréciation. Selon les règles de la bonne foi, on ne saurait pourtant admettre, sans qu'une clause le spécifie clairement, qu'un forfait de construction ne recouvre que le matériel et non sa pose. Cela est d'autant plus vrai que l'usage qu'invoque l'expert ne constitue de son propre aveu pas une règle qui puisse être opposée au maître. En l'espèce, il n'est pas établi que le maître serait au courant des usages en la matière, l'expert relevant par ailleurs que la lecture du texte du descriptif laisse planer le doute. La volonté réelle des parties sur les prestations visées par le forfait de 8'500 fr. pour les appareils sanitaires n'est ainsi pas établie. Plus particulièrement, le demandeur K. _____ n'a pas pu démontrer sur quelle base une plus-value était comptabilisée, l'expert retenant d'ailleurs qu'aucune information n'était fournie quant à la pose de ces appareils et concluant que le montant de la plus-value annoncée ne pouvait être compris dans son intégralité. Dans la mesure où le demandeur supporte le fardeau de la preuve en application de l'art. 8 CC et qu'il a échoué à établir que le montant de 3'041 fr. 10 lui est dû, ce montant ne saurait lui être alloué. Les honoraires relatifs à des travaux supplémentaires ont été admis par l'expert, puis par les premiers juges, à hauteur de 4'846 fr. 60, soit un montant représentant 15 % des plus-values admises sur la facture du 24 octobre 2005 par 32'310 fr. 80. Dès lors que le présent jugement admet que certaines plus-values ne sont pas justifiées, soit les montants de 10'814 fr. 90 et de 3'041 fr., les honoraires admis doivent être réduits proportionnellement. Aussi convient-il de retenir des honoraires correspondant à 15 % de 18'454 fr. 80 (32'310 fr. 80 ./ 10'814 fr. 90 ./ 3'041 fr. 10), soit 2'768 fr., de sorte qu'il faut déduire 2'078 fr. 60 sur le montant alloué de ce chef par les premiers juges à K. _____. Il résulte de ce qui précède que, sur ce point, le recours de A. et B. C. _____ doit être partiellement admis ; le montant de la facture du 24 octobre 2005 mis à leur charge doit être réduit de 15'934 fr. 60 (10'814 fr. 90 + 3'041 fr. 10 + 2'078 fr. 60). e) aa) Les recourants soutiennent enfin qu'ils ne doivent pas s'acquitter de la facture du 9 décembre 2005 de 3'583 fr. 10, soit le tiers d'un montant de 10'749 fr. 25. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir admis une facture réduite à 4'772 fr. 70 – soit 1'590 fr. à leur charge – dont 4'144 fr. correspondent à des travaux de peinture et d'enduit

dont K. _____ aurait promis l'exécution pour un montant forfaitaire de 2'000 francs. Ils estiment que le montant retenu allant au-delà du prix forfaitaire convenu, soit 2'144 fr., est injustifié et que le tiers de ce montant aurait dû être déduit de leur facture du 9 décembre 2005. bb) Suivant l'expert, le tribunal a considéré que le montant réduit à 1'590 fr. afin de ne pas tenir compte des rubriques « portes intérieures » et « cylindres 2 pièces y compris pose » était dû par les recourants. Il n'a pas opéré de réduction supplémentaire pour tenir compte du fait que les parties étaient convenues que les travaux de peinture et d'enduit seraient réalisés pour un montant forfaitaire de 2'000 francs. cc) Selon la lettre du demandeur du 9 mai 2005 adressée aux défendeurs, le poste ne devait certes pas dépasser 2'000 francs. Néanmoins, comme le relève l'expert, il sied de constater que les travaux visés par la facture du 9 décembre 2005 ne consistent pas uniquement en ceux mentionnés dans la lettre du 9 mai 2005, pour lesquels un prix forfaitaire avait été convenu. Il en résulte dès lors qu'il était justifié qu'un montant supérieur soit retenu. Sur ce point, le moyen apparaît mal fondé. f) aa) Le recourant K. _____ argue qu'une facture de 3'567 fr. relative à des aménagements extérieurs correspond à des travaux qui n'étaient pas compris dans le descriptif initial et qu'il s'agissait bel et bien de plus-values, de sorte que le montant serait dû par les défendeurs. Il reproche ainsi au tribunal de n'avoir pas opposé cette facture aux défendeurs. bb) Suivant l'expert, le tribunal a considéré que les plus-values étaient vraisemblables, mais invérifiables et que les pièces au dossier n'établissaient pas une éventuelle demande spécifique des défendeurs allant dans ce sens. Il a ajouté que, dans ces circonstances, rien n'était dû par les défendeurs du chef de ces aménagements. cc) Si les plus-values ne sont pas contestées par l'expert, il n'en reste pas moins qu'elles sont invérifiables en l'espèce. De plus, une demande spécifique de la part des défendeurs allant dans le sens des aménagements extérieurs litigieux n'est pas établie. Dans un premier temps, l'expert avait d'ailleurs conclu que la facture n'était pas justifiée. Pour les mêmes motifs que ceux évoqués plus haut, l'entrepreneur, qui a la charge de la preuve (art. 8 CC), n'a pas pu apporter la confirmation de la commande à titre de plus-value, et pour autant que cet aménagement n'ait pas été compris dans le contrat initial. Il y a lieu par conséquent de confirmer l'analyse des premiers juges sur ce point par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD). Mal fondé, le moyen de K. _____ doit être rejeté.

E. 5

a) Les recourants A. et B. C. _____ soutiennent dans un deuxième moyen que l'ouvrage est affecté de défauts et qu'à ce titre, il y aurait lieu à réduction du prix facturé dans une mesure plus importante que celle retenue. Les recourants allèguent ainsi la balustrade défectueuse, le non-paiement par K. _____ de diverses taxes, un pont de froid entre l'espace garage et l'immeuble, l'absence de porte-serviette et l'inexistence d'une place de parc. b) Les aspects juridiques de la garantie des défauts au sens de l'art. 368 CO ne sont pas discutés en l'espèce. Seule est litigieuse la question des défauts retenus ou non par les premiers juges, voire l'estimation qui en a été faite. On peut donc renvoyer à la démonstration juridique faite par le tribunal. c) Les premiers juges ont retenu que la moins-value en relation avec les défauts de l'ouvrage était de 6'172 fr. 20, soit 500 fr. pour un cylindre défectueux sur une porte-fenêtre, 672 fr. 20 pour le porte-serviette non réalisé, 5'000 fr. du fait de l'absence d'une place de parc extérieure ; ils ont rejeté les prétentions des défendeurs relatives aux autres défauts allégués. d) aa) L'absence de vitrage sur la balustrade du balcon a impliqué le refus du permis d'habiter par la commune et a été reconnue par l'expert comme un défaut dans son rapport d'expertise complémentaire du 10 mars 2010. Cette question n'a pas été réglée et le tribunal n'a pas tranché ce point sous

l'angle de la demande de réduction du prix ; ses considérations sont ainsi lacunaires. Comme il s'agit d'une prétention qui a été émise, qu'elle a été alléguée et discutée, il y a lieu de retenir le montant chiffré par l'expert pour ce défaut, soit 7'000 francs. Sur ce point, le moyen doit être admis. bb) Les diverses taxes étaient comprises dans le contrat d'entreprise. Or, deux factures ont été adressées directement aux recourants, alors qu'il s'agissait de taxes dues par l'intimé selon le contrat, soit 1147 fr. 80 et 2'985 fr. 25, au total 4133 fr. 05, montant qui peut être admis et déduit. Sur ce point, le moyen doit être admis. cc) S'agissant du pont froid entre l'espace garage et l'immeuble, l'expert a retenu dans son rapport complémentaire du 10 mars 2010 qu'il fallait installer un complément améliorant l'isolation thermique, les coûts de l'opération étant estimés à 2'000 francs. Il est vrai que l'expert a alors modifié sa position antérieure niant tout pont thermique entre l'espace garage et l'immeuble ; les premiers juges devaient par conséquent trancher en faveur de l'une ou l'autre des versions, ce qu'ils n'ont pas fait. En l'absence d'éléments supplémentaires, il y a lieu de retenir la dernière discussion de l'expert et d'allouer le montant estimé, à savoir 2'000 francs. Sur ce point, le moyen doit être admis. dd) S'agissant du porte-serviette, les recourants ont fait l'acquisition et la pose eux-mêmes de l'objet prévu par le contrat. Le coût prévu dans le contrat d'entreprise était de 672 fr. 20, TVA incluse, montant alloué par le tribunal. Les recourants ont payé 1'690 fr. au total pour la réparation par leurs soins et réclament donc la différence. Sur ce point, ils ne sauraient toutefois être suivis. En effet, le contrat prévoyait un montant déterminé et les autres prestations n'ont pas été suffisamment étayées pour allouer le complément, notamment par rapport à l'éventuelle qualité supérieure choisie par les recourants. La motivation du tribunal sur ce point ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée. Sur ce point, le moyen doit être rejeté. ee) Les recourants sollicitent encore un montant de 1'000 fr. résultant de la différence fixée entre l'estimation de l'expert pour la vente d'une place de parc inexistante au sens strict, soit 6'000 fr., et celle finalement adoptée par le tribunal, qui a statué ex aequo et bono sur ce point en leur allouant uniquement 5'000 francs. Sur la question de la place de parc, le recourant K._____ a également recouru. Il soutient pour sa part que la valeur de 45'000 fr. correspondait essentiellement à celle du garage, la valeur de la place de parc supplémentaire balisée en tant que telle ne pouvant représenter qu'un coût marginal par rapport au tout. Si le jugement explique la situation de fait, il ne détaille pas les raisons de la réduction en équité dans sa motivation en droit. On déduit toutefois de la partie « En fait » de son jugement que le tribunal a retenu que la place existe, quand bien même elle ne peut être balisée comme place de parc, ce qui constitue le défaut soulevé. En d'autres termes, la place existe et se trouve à disposition des propriétaires, mais ne peut être considérée comme une place de parc au sens précis du terme, raison pour laquelle le tribunal a fixé la moins-value à 5'000 francs. L'appréciation de la situation par le tribunal est correcte et adéquate tant en ce qui concerne le défaut que par rapport à la réduction retenue. Sur ce point, les moyens des deux parties doivent être rejetés. e) Il découle de ce qui précède qu'il y a lieu d'admettre partiellement le recours de A. et B. C._____ sur ce point et d'opérer une déduction supplémentaire sur les montants globaux dus par ceux-ci à K._____ à hauteur de 13'133 fr. 05, soit 7'000 fr. pour le défaut de la balustrade, 4'133 fr. 05 pour les taxes non acquittées par K._____ et 2'000 fr. pour le défaut lié au pont de froid.

E. 6

S'agissant des dépens de première instance, dont la quotité est contestée par les recourants A. et B. C._____, il sied de constater que K._____ a conclu au paiement de 88'839 fr. et obtient 18'875 francs, tandis que A. et B. C._____ ont conclu au rejet de la

demande et reconventionnellement au paiement de 37'989 fr. ainsi qu'à ce qu'ordre soit donné au demandeur de leur faire tenir une garantie bancaire ou d'assurance de 20'000 fr., ce qu'ils n'ont pas obtenu. Il en découle que K. _____ a droit à des dépens de première instance réduits de moitié fixés à 14'255 fr. 50, soit 7'500 fr de participation aux honoraires et débours de son mandataire et 6'755 fr. 50 en remboursement de la moitié de son coupon de justice.

E. 7

En conclusion, le recours de A. et B. C. _____ est partiellement admis et celui de K. _____ rejeté. Le jugement entrepris doit ainsi être réformé en ce sens que A. et B. C. _____ sont les débiteurs de K. _____ de la somme de 18'875 fr. 80 (55'132 fr. 70 ./ 15'934 fr. 60 [10'814 fr. 90 + 3'041 fr. 10 + 2'078 fr. 60] ./ 13'133 fr. 05 [7'000 fr. + 4'133 fr. 05 + 2'000 fr.] ./ 7'189 fr. 25 [5'000 fr. + 2'189 fr. 25] et qu'ils lui doivent des dépens à hauteur de 14'255 fr. 50. Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 767 fr. pour les recourants A. et B. C. _____ et à 385 fr. pour K. _____. N'obtenant que partiellement gain de cause, A. et B. C. _____ ont droit à des dépens de deuxième instance réduits d'un tiers qu'il convient de fixer à 3'845 fr., soit deux tiers de 5'000 fr. au titre de participation aux honoraires et débours de leur conseil et deux tiers de 767 fr. en remboursement de leur coupon de justice (art. 2 al. 1 TAv [Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours de A. et B. C. _____ est partiellement admis. II. Le recours de K. _____ est rejeté. III. Le jugement est réformé aux chiffres I et IV de son dispositif comme il suit : I. Les défendeurs A. et B. C. _____, solidairement entre eux, doivent payer au demandeur K. _____ la somme de 18'875 fr. 80 (dix-huit mille huit cent septante-cinq francs et huitante centimes), avec intérêt à 5 % dès le 12 janvier 2006. IV. Les défendeurs A. et B. C. _____, solidairement entre eux, doivent payer au demandeur K. _____ la somme de 14'255 fr. 50 (quatorze mille deux cent cinquante-cinq francs et cinquante centimes) à titre de dépens. Le jugement est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance des recourants A. et B. C. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 767 fr. (sept cent soixante-sept francs) et ceux du recourant K. _____ à 385 fr. (trois cent huitante-cinq francs). V. K. _____ doit verser à A. et B. C. _____, solidairement entre eux, la somme de 3'845 fr. (trois mille huit cent quarante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du

E. 8

juin 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Olivier Burnet (pour K. _____) ■ Me Alain Dubuis (pour A. et B. C. _____) La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 46'771 fr. s'agissant du recours de A. et B. C. _____ et de 8'567 fr. s'agissant du recours de K. _____. 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 : ■ Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.