

VD_FINDINFO HC / 2020 / 169 vom 27. November 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___169

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 169 du 27 novembre 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 169 del 27 novembre 2020

Regeste

CONTRAT D'ENTREPRISE, CONTRAT D'ENTREPRISE GÉNÉRALE, DÉFAUT DE LA CHOSE, VICE DE CONSTRUCTION, AVIS DES DÉFAUTS, DROIT EXCLUSIF{PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES}, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, DOMMAGE | 18 CO, 197 CO, 363 CO, 367 al. 1 CO, 368 CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 francs. L'appel est dès lors recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.).

E. 3.1

Le premier grief des appelants est lié au défaut constaté par les premiers juges s'agissant de l'isolation phonique. Ils rappellent que le litige porte sur le fait que les intimés auraient exigé, entre la salle de bains et une chambre ainsi qu'entre l'espace repas et une autre chambre, une isolation acoustique particulière et que, selon eux, les qualités promises n'auraient pas été livrées. Ils soulignent que les premiers juges ont retenu, à juste titre, que les intimés ne pouvaient se prévaloir du fait qu'ils auraient expressément demandé une paroi en Albaphon garantissant 55 dB, soulignant que si les intimés souhaitaient le respect

d'une telle valeur, ils auraient dû le spécifier de manière expresse. Néanmoins, les appelants relèvent que les premiers juges auraient ensuite retenu, de manière erronée, que les murs livrés n'offraient en toute hypothèse pas la qualité à laquelle les demandeurs pouvaient s'attendre d'après les règles de la bonne foi dans la mesure où l'isolation phonique était en-dessous des valeurs d'exigence minimales. Selon les appelants, les constructeurs n'auraient jamais promis, en termes d'isolation acoustique, une quelconque exigence et les intimés ne se seraient d'ailleurs jamais plaints du fait que les murs initialement prévus présenteraient des lacunes en matière d'isolation. Ils rappellent que les intimés se sont limités à demander un complément d'isolation et qu'une solution leur a été proposée par le biais de la société Q. _____ SA, ce qui a occasionné une plus-value de 1'846 fr. 25 pour la pose de plaques supplémentaires. Les appelants soutiennent que, selon les déclarations du témoin K. _____, il ne serait pas possible d'avoir la même isolation phonique dans les pièces d'un seul et même appartement qu'entre deux appartements ou deux lots, parce que ces derniers seraient séparés par une dalle du plafond et qu'il n'y aurait pas d'ouverture communicante. Selon les appelants, les exigences minimales retenues par les premiers juges ne seraient valables qu'entre appartements, et pas au sein d'un seul et même logement. Ils relèvent que l'expertise ne serait pas d'un grand secours puisqu'elle partirait du postulat de départ que les intimés avaient demandé une valeur de 55 dB, alors que tel n'était pas le cas. Ils mentionnent que le revêtement promis a été posé, ce qui exclut qu'il y ait une divergence entre les qualités promises et les qualités existantes et donc l'existence d'un défaut. Les appelants contestent encore que les travaux d'isolation phonique réalisés par Q. _____ SA soient assimilables à de la sous-traitance, soutenant qu'il n'y aurait pas eu de contrat direct entre eux-mêmes et cette société et que les intimés auraient dû faire l'avis des défauts directement auprès de Q. _____ SA, laquelle serait responsable de la pose des parois querellées. Enfin, les appelants arguent que s'il avait fallu atteindre hypothétiquement une isolation phonique de 55 dB pour la paroi, la facture aurait été beaucoup plus élevée et aurait approché le montant précisé dans l'expertise s'agissant du coût d'élimination dudit défaut. Or, les intimés n'ont payé que 1'846 fr. 25 pour ce qu'ils ont commandé, ce qui justifierait d'autant moins une réduction de prix de 50'000 francs. Les intimés soutiennent pour leur part que le raisonnement des premiers juges serait correct, dès lors qu'ils pouvaient légitimement s'attendre à ce qu'une valeur accrue d'isolation phonique de 55 dB soit respectée entre la salle-de-bains et la chambre n° 2 ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre n° 3. Ils estiment que l'accord entre les parties sur le degré accru d'isolation ressortirait du procès-verbal de la séance de coordination du 24 mars 2009, du message électronique du

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 363 CO (Code suisse des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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., 2019, n. 7 pp. 3-4). 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), qui n'aura pas de relation contractuelle avec le maître, mais seulement avec l'entrepreneur principal (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., nn. 3586 et 3598). Dans le cas du contrat d'entreprise totale, l'entrepreneur s'engage non seulement à réaliser l'ouvrage, mais encore à établir les projets et les plans (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n. 3582). Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, CR-CO I, nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1).

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 368 CO, 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). Le droit de demander des dommages-intérêts constitue une créance du maître qui vient compléter les droits formateurs de résolution du contrat, de diminution du prix et de réfection de l'ouvrage. Comme la lettre et la loi l'indique, la prétention à des dommages-intérêts ne peut pas être exercée isolément. Le maître n'a droit à des dommages-intérêts que pour le dommage consécutif au défaut (Chaix, Commentaire romand CO I, 2 e éd., n. 56 ad art. 368 CO). La notion de défaut n'est pas une notion technique mais une notion juridique (Gauch, op. cit., n. 1433). Dans le cadre du contrat d'entreprise, on peut se référer aux critères de l'art. 197 CO, relatif aux défauts de la chose vendue (ATF 104 II 348 consid. 3.3). Le défaut concerne l'absence soit d'une qualité promise, celle dont l'entrepreneur avait promis l'existence, soit d'une qualité attendue, celle à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n. 3768 et les réf. citées). Il faut comparer l'état de la chose qui a été livrée (l'état réel), déterminé sur la base de faits exclusivement, et l'état de la chose qui devait être livrée (l'état convenu), déterminé selon le contenu (réel ou supposé) de l'accord entre les parties. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut. Le vice peut affecter une qualité matérielle, juridique ou économique de la chose livrée (Venturi, Commentaire romand CO I, 2 e éd., nn. 4 à 6 ad art. 197 CO). L'entrepreneur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances qu'il a pu donner au maître de l'ouvrage eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités (ATF 109 II 24 consid. 4, JT 1983 I 258) ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains défauts (Venturi, op. cit., n. 11 ad art. 197 CO et les réf. citées). L'entrepreneur est également tenu des qualités attendues. Il s'agit des qualités qui n'ont pas

été convenues entre les parties ou promises par l'entrepreneur, mais sur lesquelles le maître d'ouvrage devait pouvoir compter selon les règles de la bonne foi. Comme les qualités promises, elles sont des éléments de l'accord ; elles déterminent « ce que doit être la chose à livrer, même si elles sont généralement implicites ». Pour que l'entrepreneur soit tenu à garantie, il faut que le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou l'utilité de la chose. Si les parties ont prévu l'usage auquel le maître de l'ouvrage destinait la chose, celle-ci devra avoir les propriétés le permettant, qui pourront être inférieures ou supérieures aux qualités normales pour une chose de la catégorie considérée (Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 197 CO). L'ouvrage livré par l'entrepreneur est entaché d'un défaut lorsqu'il lui manque l'une des qualités convenues expressément ou tacitement entre les parties, ou qu'il lui manque une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa ; 131 III 145 consid. 3 et 4). Conformément à la jurisprudence et à la doctrine, pour déterminer si une qualité a été convenue, il y a lieu d'appliquer les principes généraux concernant l'interprétation des contrats, sans se limiter à ce qui a été expressément spécifié entre les parties, pour rechercher ce à quoi l'entrepreneur s'est obligé dans le cas particulier. Le principe de la confiance prévaut s'il apparaît que le maître n'a pas compris la promesse dans le sens voulu par l'entrepreneur (TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3). La qualité attendue peut quant à elle porter sur la matière utilisée, d'une part, qui ne doit pas être de qualité inférieure à la moyenne (art. 71 al. 2 CO), et, d'autre part, sur les propriétés nécessaires ou usuelles pour l'usage convenu. En principe, l'ouvrage doit répondre aux exigences techniques et à la destination que lui réserve le maître. Si celui-ci entend affecter l'ouvrage à une destination sortant de l'ordinaire, il doit en aviser l'entrepreneur. En revanche, il n'a pas cette obligation lorsque l'utilisation prévue est usuelle ; l'ouvrage doit alors correspondre, au minimum, aux règles de l'art reconnues ou à un standard équivalent. Les règles de l'art sont considérées comme reconnues lorsque leur exactitude théorique a été attestée par la science, qu'elles sont établies et que, d'après la grande majorité des spécialistes qui les appliquent, elles ont fait leurs preuves dans la pratique. Dire s'il existe dans un cas particulier une règle professionnelle, un usage ou une règle de l'art et en définir le contenu relèvent du fait (ATF 133 III 121 consid. 3.1 ; 113 II 25 consid. 1a). L'existence de telles règles ou usages peut ainsi être établie par tout moyen de preuve, en particulier sur la base d'une expertise. En matière de construction, il est présumé, en principe, que les recommandations et les normes SIA énoncent de manière exacte les préceptes techniques généralement reconnus (TF 4A_428/2007 du 2 décembre 2008 consid. 3.1 et références citées). L'indication du volume de la construction à ériger, de la surface du terrain vendu, ou des dimensions de l'objet peuvent par exemple constituer une qualité promise propre à engager la responsabilité de l'entrepreneur si la chose livrée n'a pas la contenance indiquée (TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3 ; Gauch, op. cit., n. 1363). En ce qui concerne les qualités attendues, le maître peut notamment s'attendre à ce que l'insonorisation exécutée dans un bâtiment d'habitation procure un confort d'habitation conforme à la moyenne, ou à ce que des fenêtres ne coïncident pas (Gauch, op. cit., n. 1422).

E. 3.2.3

Le montant de la réduction selon l'art. 368 al. 2 CO est celui d'une diminution proportionnelle à la moins-value de l'ouvrage. Si la valeur objective de l'ouvrage sans les défauts est égale au prix, la réduction est égale à la moins-value (ATF 116 II 305 consid. 4a, JdT 1991 I p. 173). Il existe une présomption que la valeur objective de l'ouvrage soit égale au prix (ATF 111 II 162 consid. 3b) et que la moins-value soit égale au coût de la

suppression du défaut (ATF 116 II 305 consid. 4a, JdT 1991 I 173 ; ATF 111 II 162 consid. 3c). L'application conjointe de ces deux présomptions aboutit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut (Guignard, La garantie pour les défauts, in : Journées suisses du droit de la construction 2013, p. 18). Il appartient à celui qui conteste ces présomptions de les renverser (Chaix, op. cit., ad art. 368 CO n. 36). Les frais de réfection présumés correspondant à la moins-value sont ceux qui auraient prévalu au moment du transfert des risques (Tercier/Bieri/Carron, op. cit. , n. 3917). La preuve du montant de la diminution du prix – qui est facilitée par les présomptions précitées – incombe au maître (Chaix, op. cit., ad art. 368 CO, n. 75). Lorsque l'exactitude du montant de la réduction est difficile à rapporter, le juge peut faire application de son pouvoir d'appréciation conformément à l'art. 42 al. 2 CO, ce qui ne dispense pas le maître, dans la mesure de ce qui peut raisonnablement être exigé de lui, d'alléguer et de prouver toutes les circonstances dont découle la moins-value (Gauch, op. cit., n. 1667).

E. 3.2.4

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

E. 3.3

En premier lieu, la Chambre patrimoniale cantonale a retenu que la réelle et commune intention des parties était de confier aux appelants la charge de l'exécution des travaux complémentaires, ainsi que la coordination et la direction des travaux, avec l'aide de fournisseurs et de sous-traitants, soit de conclure un contrat d'entreprise générale, étant encore précisé que s'agissant des travaux d'isolation phonique réalisés par Q. _____ SA, le devis établi par ladite entreprise avait été adressé à la direction des travaux, qui l'avait ensuite soumis au demandeur pour approbation. Les premiers juges ont ensuite estimé que la réelle volonté des parties ne pouvait être établie s'agissant de l'isolation phonique entre les murs de la salle de bains et de la chambre 2, ainsi qu'entre la cuisine et la chambre 3, dont les intimés prétendaient qu'ils devaient offrir un pouvoir d'atténuation phonique de 55 dB. En l'absence d'une volonté réelle concordante des parties, il convenait donc de procéder à une interprétation objective. A cet égard, les premiers juges ont estimé que la mention de 55 dB figurant dans les plans ne garantissait pas que la valeur d'atténuation phonique effective après installation soit de 55 dB et que si les demandeurs souhaitaient le respect d'une telle valeur, on pouvait attendre d'eux qu'ils le spécifient de manière expresse, notamment sur le devis documentant la commande des travaux. Dès lors que les intimés ne prétendaient pas que les murs en albaphon de 4.5 cm et en alba de 6 cm mentionnés dans le devis – soit des murs aptes à offrir une valeur d'atténuation phonique de 55 dB – n'avaient pas été installés entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre 3, il aurait fallu admettre que les murs livrés correspondaient à la qualité convenue entre les parties. Les premiers juges ont toutefois considéré que cette question pouvait demeurer ouverte car les murs livrés n'offraient en toute hypothèse pas la

qualité à laquelle les demandeurs pouvaient s'attendre d'après les règles de la bonne foi. En effet, selon le rapport d'expertise, la valeur d'isolation acoustique entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre 3 était de 3 à 5 dB en dessous de la valeur d'exigence minimale de 52 dB, et de 7 à 8 dB en dessous de la valeur d'exigence accrue de 55 dB prévues par la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment », édition 2006, pour un logement du type de celui des demandeurs (degré de nuisance modéré et sensibilité au bruit moyenne). Au regard des règles relatives aux qualités auxquelles pouvait légitimement s'attendre le maître, il fallait considérer que les intimés pouvaient s'attendre à ce que le pouvoir d'atténuation phonique des murs posés entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre 3, soit au minimum de 52 dB. En outre, compte tenu du fait qu'ils avaient expressément signalé aux défendeurs qu'ils souhaitaient une isolation phonique supplémentaire et qu'ils avaient commandé des travaux de plus-value en relation avec cette exigence, il fallait admettre qu'ils pouvaient légitimement s'attendre à ce que la valeur accrue de 55 dB soit respectée. Par conséquent, il existait un défaut (absence d'une qualité attendue) au sens du CO. Les intimés avaient donc droit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut, soit à une réduction de 50'000 fr., qui correspondait au montant estimé par l'expert pour les travaux qui permettraient d'atteindre une isolation phonique avec un pouvoir d'atténuation de 55 dB.

E. 3.4

En l'espèce, le grief des appelants relatif à l'absence de contrat d'entreprise entre eux-mêmes et les intimés s'agissant des travaux d'isolation phonique réalisés par Q. _____ SA tombe à faux. En effet, le « Contrat régissant les demandes de modification de la typologie du projet et les choix personnalisés de matériaux et d'équipements », signé par les parties le 6 mars 2009 était un accord complémentaire régissant les transformations ou modifications, ainsi que le choix de matériaux de finition et d'équipements différents de ceux prévus dans le descriptif des travaux de construction. Ce contrat prévoyait précisément que les travaux qui ne faisaient pas partie du descriptif des travaux de construction seraient commandés par les intimés aux appelants ou à T. _____ SA, et que ces derniers feraient ensuite établir un devis comprenant le coût des travaux et des honoraires y relatifs, puis le soumettraient pour acceptation aux demandeurs, avant l'exécution des travaux. Comme les premiers juges l'ont retenu, ces éléments permettent à raison de considérer que la réelle et commune intention des parties était de confier aux appelants la charge de l'exécution des travaux complémentaires, ainsi que la coordination et la direction des travaux, avec l'aide de fournisseurs et de sous-traitants, soit de conclure un contrat d'entreprise générale, seuls étant exclus de cette relation contractuelle les travaux commandés directement par les intimés à des fournisseurs et pour lesquels le montant du budget alloué pour le projet initial serait alors versé directement aux demandeurs. Les événements postérieurs à la conclusion du contrat ne font que confirmer la conclusion d'un contrat d'entreprise générale, puisque les travaux soumis à plus-value et à moins-value ont été commandés par les intimés auprès des appelants ou de T. _____ SA. En outre, les appelants ont facturé aux intimés les travaux commandés. S'agissant plus particulièrement des travaux d'isolation phonique réalisés par Q. _____ SA, le devis établi par ladite entreprise a été adressé à la direction des travaux, qui l'a ensuite soumis à l'intimé pour approbation. Les coûts des travaux soumis à plus-value effectués par Q. _____ SA ont ensuite été facturés par les appelants aux intimés. Dès lors que les travaux d'isolation phonique réalisés par Q. _____ SA peuvent être qualifiés de travaux de sous-traitance, il y a lieu d'examiner s'ils sont entachés

d'un défaut. A cet égard, il est établi que les intimés ont exigé des qualités d'isolation phonique accrues s'agissant des murs entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre la cuisine et la chambre 3. En effet, les intimés ont sollicité en tout cas dès le mois de mars 2009 que l'isolation phonique soit renforcée entre l'espace repas et la chambre 3. Les appelants ne le contestent d'ailleurs pas. Il ressort du plan « Combles », dans son état au 6 octobre 2009, qu'il a été proposé aux intimés de poser un « mur Albaphon (Alba hydro) ép. 10.5 cm, 55 dB », entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre 3. Les demandeurs ont par la suite signé le devis du 23 juin 2010 de Q. _____ SA prévoyant l'installation de deux murs, l'un en albaphon de 4.5 cm et l'autre en alba de 6 cm, soit une épaisseur totale de 10.5 cm. Il est établi, et au demeurant non contesté, que les intimés souhaitaient une isolation phonique accrue. On ne peut toutefois pas retenir que les parties ont expressément convenu d'une isolation phonique correspondant à 55 dB. Comme les premiers juges l'ont relevé, la réelle et commune volonté des parties ne peut être déterminée. Il y a donc lieu de raisonner par le recours au principe de la confiance. A cet égard, on ne peut que retenir que les intimés pouvaient légitimement s'attendre à ce que les murs commandés offrent une isolation phonique de 55 dB puisque cela figurait dans les plans d'exécution dans leur état au 6 octobre 2009. On ne peut pas considérer, comme les premiers juges l'ont fait, qu'une telle indication signifiait uniquement que le mur à poser devait être apte à offrir une valeur d'atténuation phonique de 55 dB, mais qu'elle ne garantissait pas que la valeur d'atténuation phonique effective après installation soit de 55 dB. En mentionnant une telle valeur dans les plans, les intimés pouvaient s'attendre, de bonne foi, à ce que la valeur d'atténuation phonique effective après installation soit de 55 dB, et non pas à ce que cette valeur ne soit qu'indicative. Les appelants avaient en outre connaissance des exigences accrues des intimés s'agissant de l'isolation phonique et ils ne pouvaient pas partir du principe que l'indication sur les plans d'exécution de l'atténuation de 55 dB n'était qu'indicative. Ils auraient au contraire dû inférer de cette indication que les intimés s'attendaient à avoir une valeur d'atténuation phonique effective après installation de 55 dB. Au demeurant, ce seuil de 55 dB correspond à la valeur d'exigence accrue prévue par la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment », édition 2006. Partant, dès lors que l'expert a constaté que la valeur d'isolation acoustique était de 47 dB entre la salle de bains et la chambre 2, de 48 dB entre la chambre 2 et la salle de bains, et de 49 dB entre l'espace repas et la chambre 3, il y a un défaut dans la qualité convenue de l'ouvrage. Dès lors que l'existence d'un défaut est établie, il y a lieu d'examiner la réduction du prix à laquelle les intimés pouvaient prétendre. L'expert a estimé que le coût d'élimination du défaut d'isolation phonique était de 50'000 francs. Les appelants se bornent à prétendre, sans l'établir, que s'il avait fallu atteindre hypothétiquement une isolation phonique de 55 dB pour la paroi, la facture aurait été beaucoup plus élevée et aurait approché le montant articulé dans l'expertise pour éliminer ledit défaut. Ils perdent toutefois de vue le fait que le fardeau de la preuve de cette assertion leur appartenait. On ne peut en effet pas inférer de l'importante différence entre la plus-value payée par les intimés, qui s'élève à 3'877 fr. 90 au total, et la somme nécessaire à la réfection du défaut constaté, que la valeur objective de l'ouvrage ne serait plus égale au prix payé ou que la moins-value ne serait pas égale aux coûts de suppression dudit défaut. Partant, les appelants ont échoué à renverser la présomption légale. Il convient par conséquent d'admettre, avec les premiers juges, que les intimés ont droit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut, soit à une réduction de 50'000 fr., qui correspond au montant estimé par l'expert pour les travaux qui permettraient d'atteindre

une isolation phonique avec un pouvoir d'atténuation de 55 dB. Ce premier grief des appelants, mal fondé, doit être rejeté.

4. 4.1 Dans un deuxième grief, les appelants soutiennent que les intimés ne devaient légitimement pas s'attendre à ce que les pièces de l'appartement aient les dimensions et proportions prévues dans les plans d'exécution. Ils relèvent que pour tout l'appartement, la différence totale serait de 1,45 m², soit une différence extrêmement faible, parfaitement admissible dans des constructions. En outre, la surface utile de l'appartement n'aurait pas été diminuée. Les appelants font également valoir que ces modestes différences ne seraient pas de nature à créer des problèmes d'ameublement. Au demeurant, ils estiment que l'indemnisation de 10'000 fr. arrêtée par l'expert ne serait pas justifiée. Enfin, ils soutiennent qu'il aurait été manifestement reconnaissable que les dimensions des chambres ne correspondaient pas à celles prévues dans les plans d'exécution et qu'il en irait de même de la largeur de la porte de la cuisine, de tels défauts n'étant pas des défauts cachés. L'avis des défauts fait par les intimés en 2013 serait ainsi tardif. Les intimés allèguent pour leur part qu'ils pouvaient légitimement s'attendre à ce que les dimensions des différentes pièces correspondent aux dimensions prévues dans les plans signés en 2009. Selon eux, lesdits plans auraient une force contraignante entre les parties. Ils soulignent en outre que les différences de dimensions ne seraient pas modestes et qu'elles auraient engendré des pertes de l'usage de l'appartement notamment en lien avec l'ameublement. Au surplus, ils font valoir que les différences de dimension des pièces ne pouvaient pas être immédiatement identifiées et que ce n'est qu'en vivant dans l'appartement que de telles différences pouvaient apparaître, de sorte que ces défauts étaient bien des défauts cachés et que l'avis des défauts a été fait en temps opportun. En définitive, ils soutiennent que les coûts d'indemnisation retenus par les premiers juges l'ont été sur la base des calculs effectués par l'expert et que rien ne permettrait de les remettre en question.

4.2 Le maître peut être privé de l'exercice des droits prévus à l'art. 368 CO, s'il ne respecte pas les devoirs de vérification de l'ouvrage et d'avis des défauts prévus à l'art. 367 al. 1 CO. Selon cette disposition, après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et en signaler les défauts à l'entrepreneur lui-même ou à un représentant de l'entrepreneur autorisé à recevoir cet avis, s'il y a lieu. Les règles sur le contenu et la forme de l'avis des défauts sont les mêmes, qu'il s'agisse de défauts apparents ou cachés (Zindel/Schott, Basler Kommentar, 7^e éd., 2020, n. 15 ad art. 370 CO). A teneur de l'art. 367 al. 1 CO, le maître est uniquement tenu de « signaler » les défauts à l'entrepreneur. Cette communication doit cependant être accompagnée de la déclaration de volonté du maître selon laquelle il considère l'entrepreneur comme responsable du défaut constaté ; une certaine précision quant à la description du défaut est de mise et les déclarations toutes générales sont donc insuffisantes. L'avis des défauts n'est soumis à aucune forme particulière (TF 4C.76/1991 du 10 juillet 1991, consid. 1a, in SJ 1992 p. 103).

4.3 Les premiers juges ont retenu que l'on ne pouvait pas exiger d'un connaisseur moyen qu'il décèle une différence de dimensions de quelques centimètres en procédant à une vérification soignée de l'ouvrage et que retenir l'inverse reviendrait à considérer que lors de la vérification, les intimés auraient dû contrôler toutes les mesures de l'appartement figurant dans les plans d'exécution, ce qui était disproportionné pour un appartement de plusieurs pièces. Il en allait de même de la largeur effective de la porte de la cuisine, qui était inférieure à celle prévue dans les plans de 2009, ainsi que du défaut de parallélisme des murs de l'alcôve à l'Ouest de la chambre 1, ces défauts pouvant tous être considérés comme des défauts cachés. Ainsi, l'avis des défauts du 29 mai 2013 avait été fait en temps utile. Les premiers juges ont également

retenu que les modifications de cotes des pièces ne pouvaient être qualifiées de « légères », car elles avaient généré des pertes de l'usage de l'appartement selon les attentes des intimés. Il existait par conséquent un défaut (absence d'une qualité attendue) au sens du CO et les intimés avaient droit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination dudit défaut, soit à une réduction de 10'000 fr., qui correspondait à la moins-value estimée par l'expert. 4.4

En l'espèce, dès lors que l'ouvrage a été livré le 27 août 2010, le devoir de vérification des intimés a commencé à cette date. Conformément aux règles du CO, les intimés auraient dès lors dû signaler aux appelants immédiatement après la vérification de l'ouvrage tous les défauts apparents et immédiatement après leur découverte tous les défauts cachés, pour respecter leur incombance d'avis immédiat. Les parties ont toutefois dérogé au régime légal dans le « Formulaire de vérification et de réception de l'ouvrage » en précisant qu'à compter de la réception de l'ouvrage, le délai de dénonciation des défauts serait d'un an pour les appareils, de cinq ans pour les défauts cachés, de dix ans pour les défauts intentionnellement dissimulés et de deux ans dans les autres cas. A cet égard, il y a lieu de suivre le raisonnement des premiers juges et de considérer que les défauts susmentionnés étaient des défauts cachés. En effet, il est patent qu'une différence de quelques centimètres ne peut pas être constatée à l'œil nu, sans instrument spécifique, et qu'il n'aurait pas été possible pour les intimés de vérifier l'ensemble des cotes de leur appartement lors de la livraison de celui-ci, une différence de quelques centimètres pouvant au demeurant ne pas être remarquée par un profane. Il en va évidemment de même s'agissant des murs de l'alcôve de la chambre 1, dont le défaut de parallélisme ne pouvait se révéler que lors de la pose d'une pièce d'ameublement. Partant, l'avis des défauts effectué le 29 mai 2013 n'est pas tardif, dès lors que les intimés disposaient d'un délai de cinq ans pour signaler les défauts cachés. S'agissant de l'existence des défauts précités, il y a lieu de rappeler que l'expert Patrick Giorgis a constaté que la largeur de la cuisine était de 411 cm au lieu de 420.5 cm, que la longueur de la cuisine était de 536 cm au lieu de 518 cm, que la hauteur sous le rampant dans la cuisine était de 115 cm au lieu de 105 cm et que la paroi entre la chambre 1 et la salle de bains mesurait 250.5 cm au lieu de 255 cm. Il ressort des relevés sur lesquels il s'est basé que la porte de la cuisine a une largeur de 95 cm au lieu de 99 cm. L'expert a en outre confirmé que le mur latéral de l'alcôve dans la chambre 1 n'était pas à angle droit. Partant, dès lors que les plans d'exécution signés par les intimés n'ont pas été respectés, alors même que la doctrine admet que les dimensions de l'ouvrage font partie des qualités promises par l'entrepreneur (cf consid. 3.2.2 supra), il y a lieu de considérer que les erreurs s'agissant des dimensions précitées constituent des défauts au sens de l'art. 368 CO, étant précisé que selon l'expert, les modifications des cotes des pièces ne pouvaient être qualifiées de « légères » car elles avaient généré des pertes d'usage de l'appartement, notamment en termes d'ameublement. Les appelants se contentent de remettre en cause le montant de 10'000 fr. retenu par les premiers au titre de moins-value, sans toutefois apporter d'élément justifiant que l'on s'éloigne du rapport d'expertise, lequel est clair, complet et en définitive convaincant. Le grief des appelants doit être rejeté. 5. 5.1 Les appelants contestent que la paroi en verre posée dans l'entre-meuble de la cuisine pose problème. Ils soutiennent qu'il n'y aurait aucune différence entre un entre-meuble en verre et un entre-meuble en carrelage et que les qualités promises auraient été respectées, de sorte que les premiers juges auraient retenu à tort l'existence d'un défaut s'agissant dudit entre-meuble. Les intimés relèvent pour leur part qu'ils avaient commandé une cloison en alba avec un revêtement en carrelage et que seule une paroi en bois sans revêtement leur a été livrée. Partant, les parties seraient convenues de la pose de verre pour le revêtement de

l'entre-meuble, engendrant une facture de [...] SA de 1'662 fr. 80 qui aurait dû être payée par les appelants. Les intimés indiquent qu'ils ont finalement commandé et payé eux-mêmes le revêtement en verre, qui devrait leur être remboursé au titre de dédommagement. 4.2 Les premiers juges ont retenu que la qualité de l'ouvrage livré différait de celle expressément prévue dans le descriptif des travaux, dès lors que seule une paroi en bois sans revêtement avait été livrée en lieu et place de la cloison en alba avec un revêtement en carrelage prévue. Ils ont estimé qu'il était établi que le non-respect des cotes des plans avait obligé le cuisiniste à poser une cloison en bois à la place d'une paroi en alba avec un revêtement en carrelage. Ainsi, lors de la livraison de l'ouvrage, il n'était plus possible de le réparer en posant, comme convenu, la paroi en plâtre avec un revêtement en carrelage. Dans ces circonstances, on ne pouvait pas considérer que la moins-value était égale au coût de la suppression du défaut. Les premiers juges ont donc fait application de leur pouvoir d'appréciation prévu à l'art. 42 al. 2 CO et ont arrêté la moins-value au montant que devraient déboursier les intimés pour poser un revêtement permettant de protéger la paroi en bois, soit d'avoir un entre-meuble d'une qualité équivalente à celle convenue. Selon l'expert, un revêtement en verre était plus approprié, la moins-value pouvant être évaluée à 1'662 fr. 80 TTC, soit au montant de l'offre du 16 mai 2011 adressée à l'intimé par M. _____ SA. Le raisonnement qui précède ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmé. En effet, il est établi que les appelants n'ont pas pu poser le revêtement en carrelage initialement prévu, dès lors qu'en raison des modifications des dimensions de la cuisine, il n'a pas été possible de poser une paroi en alba. Dès lors que les appelants ont posé une paroi en bois sans la recouvrir d'un quelconque revêtement, une telle absence de revêtement constitue à l'évidence un défaut et les intimés doivent être dédommages à hauteur du montant qu'ils devraient déboursier pour poser un revêtement d'une qualité identique au carrelage initialement prévu, comme le revêtement en verre proposé par l'expert. Le grief des appelants est mal fondé et doit être rejeté.

E. 6

Les appelants se plaignent également de ce que les premiers juges auraient alloué aux intimés une somme de 5'000 fr. relative à des défauts de peinture de la salle de bains. Ce grief tombe toutefois à faux, dès lors que les premiers juges ont estimé que les prétentions des intimés à cet égard devaient être rejetées.

E. 7.1

Les appelants reprochent ensuite aux premiers juges d'avoir retenu un défaut en raison d'un risque de nidification, impliquant un dédommagement de 108 francs. Ils soutiennent que ce défaut n'aurait pas été constaté et que rien n'indiquerait que les travaux n'auraient pas été réalisés dans les règles de l'art. Les intimés le contestent, rappelant que l'expert aurait constaté un risque de nidification et estimé le coût de réfection de ce défaut à 108 francs.

E. 7.2

Selon l'expert, la finition latérale du caisson de store de la fenêtre de la cuisine n'a pas été réalisée dans les règles de l'art, en particulier car l'isolation n'était pas protégée et les risques de nidification ne pouvaient être écartés. Partant, les premiers juges ont retenu, à bon droit, que la fenêtre de la cuisine ne présentait pas la qualité à laquelle pouvaient légitimement s'attendre les intimés et qu'il existait un défaut (absence d'une qualité attendue) au sens du CO. Les appelants n'ont aucunement indiqué en quoi il se justifierait de s'écarter des constatations de l'expert, qui a, on le rappellera encore une fois, constaté

que le caisson du store n'avait pas été réalisé dans les règles de l'art et qu'il y avait donc un défaut relatif à un risque de nidification. Il y a donc lieu de confirmer les considérations des premiers juges. Ce grief doit être rejeté.

E. 8.1

Les appelants font encore grief aux premiers juges de ne pas avoir distingué les parties communes des parties privées et d'avoir notamment considéré que les Velux étaient des parties privées. Ils estiment ainsi que les défauts desdits Velux ne pourraient pas être invoqués par les intimés seuls, mais devraient faire l'objet d'une action des copropriétaires agissant en commun. Les intimés contestent les assertions des appelants, soulignant que les premiers juges auraient bien examiné la question des Velux sous l'angle de la distinction entre les parties communes et les parties privées. Selon les intimés, les premiers juges auraient admis qu'ils avaient la qualité pour agir afin d'obtenir une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réfection puisque les défauts touchant les Velux les affectaient exclusivement.

E. 8.2

Lorsque chaque copropriétaire d'étages a conclu un contrat d'entreprise (ou un contrat mixte) portant sur la construction d'un lot de propriété par étages, les droits de garantie appartiennent individuellement à chaque copropriétaire (Guignard, op. cit., p. 22). Selon la jurisprudence, la garantie des défauts affectant les parties communes comporte plusieurs créances individuelles, mais un seul objet, à savoir le bâtiment en propriété par étages (ATF 114 II 239 consid. 5b, JdT 1989 I 162 ; TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.2.3). Le défaut relatif aux parties communes constitue un défaut de chaque part d'étage prise séparément, car la part d'étage comporte une part de copropriété de l'immeuble entier (TF 4A_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 4). Il s'ensuit que l'action en garantie en raison des défauts affectant les parties communes appartient à chaque propriétaire d'étage individuellement, sur la base de son contrat avec l'entrepreneur ou le vendeur, mais en principe « en proportion de sa part » (ATF 111 II 458 consid. 3c, JdT 1986 I 480 ; TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.2.3). Le Tribunal fédéral a néanmoins admis qu'un propriétaire d'étage puisse demander une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réfection lorsque les défauts affectant des parties communes exerçaient exclusivement ou principalement leurs effets sur le droit particulier du propriétaire d'étage concerné (TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.2.3 ; TF 4A_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 6).

E. 8.3

En l'espèce, les premiers juges ont retenu qu'en leur qualité de maîtres de l'ouvrage d'un contrat portant sur la construction d'un lot de propriété par étages, les intimés jouissaient de la qualité pour agir contre les appelants en leur qualité d'entrepreneur général, aussi bien s'agissant des défauts affectant les parties exclusives, que de ceux affectant les parties communes. A propos de ces derniers défauts, les premiers juges ont relevé que l'action des demandeurs n'était pas limitée à une réduction en proportion de leur part, puisque les défauts dont ils se prévalent exerçaient exclusivement ou principalement leurs effets sur leur droit. Les appelants se bornent à soutenir que les premiers juges auraient omis de se prononcer sur la distinction entre partie commune et partie privée. Or, tel n'est pas le cas, puisque les premiers juges ont expressément indiqué qu'ils considéraient que l'action des intimés n'était pas limitée à une réduction des défauts affectant les parties communes en

proportion de leur part, dès lors que lesdits défauts exerçaient exclusivement ou principalement leurs effets sur le droit des intimés. Il en va notamment ainsi des défauts relatifs au cadre des Velux. Il n'y a pas lieu de s'écarter de ce raisonnement. En effet, les Velux défectueux étant tous situés dans l'appartement des intimés, on ne peut que considérer que lesdits défauts affectent exclusivement le droit particulier des intimés et que ceux-ci étaient légitimés à demander une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réfection. Les appelants n'expliquent au demeurant pas en quoi le raisonnement des premiers juges serait erroné. Partant, le grief doit être rejeté.

E. 9.1

Le dernier grief des appelants concerne le constat par les premiers juges d'un défaut relatif à de l'eau stagnante sur le balcon-terrasse. Les appelants soutiennent que l'expert n'aurait pas constaté de défaut dans l'étanchéité du balcon et qu'il n'y aurait aucune malfaçon au détriment des qualités promises. Ils font également valoir que les balcons extérieurs seraient également des parties communes et non des parties privées. Quant aux intimés, ils rappellent que les travaux des appelants relatifs à l'étanchéité du balcon ainsi qu'à l'évacuation de l'eau n'auraient pas été faits selon les règles de l'art, la remise en état étant chiffrée par l'expert à 5'000 francs. En outre, ce défaut affecterait exclusivement les intimés, de sorte qu'ils seraient légitimés à réclamer une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réfection.

E. 9.2

A cet égard, les premiers juges ont rappelé que l'expert avait constaté que l'absence de pente autour de l'écoulement provoquait une mauvaise évacuation de l'eau et rendait difficile le nettoyage des petits déchets et poussières. L'instruction n'avait pas permis d'établir l'existence d'un accord concernant la qualité que devait présenter l'écoulement du balcon-terrasse, ni que celle-ci n'aurait pas été respectée, mais il fallait admettre que les intimés pouvaient légitimement s'attendre à ce que l'eau arrivant sur le balcon-terrasse s'écoule de façon « normale ». Or, il ressortait du rapport de l'expert que cela n'est pas le cas et l'existence d'un défaut était établie. Il y a lieu de suivre le raisonnement des premiers juges. En effet, l'expert a clairement constaté l'existence d'un défaut consistant en l'absence d'une pente autour de l'écoulement, qui provoquait une mauvaise évacuation de l'eau et rendait difficile le nettoyage des petits déchets et poussières. Une des qualités attendues d'un balcon ou d'une terrasse est que l'eau puisse en être évacuée et qu'elle n'y stagne pas. Il est établi par expertise que tel n'est pas le cas du balcon-terrasse des intimés, de sorte qu'il y a bien un défaut de construction à cet égard. Enfin, dès lors que les intimés ont la jouissance exclusive de leur balcon-terrasse, il y a lieu de considérer, à l'instar de ce qui a été retenu sous consid. 8.3 supra, qu'ils pouvaient réclamer une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réfection. Ce dernier grief des appelants, mal fondé, doit être rejeté.

E. 10

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'730 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront en outre aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 4'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens

de deuxième instance (art. 122 al. 1 let. d CPC).

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