

VD_GERICHTE CO06.004848 vom 12. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO06.004848

FR: VD_GERICHTE CO06.004848 du 12 mars 2014

IT: VD_GERICHTE CO06.004848 del 12 marzo 2014

Erwägungen

E. 1

Le 21 mai 2003, les époux A.P. _____ et B.P. _____, demandeurs, ont acquis un bien-fonds sis à [...] au lieu-dit [...], parcelle n° [...] de la commune de [...], pour y construire une villa. Dans ce but, les demandeurs ont signé le 11 août 2003 un contrat d'architecte, ayant pour objet la construction d'une maison familiale et portant sur les prestations relatives à la phase de l'avant-projet, la phase du projet, y compris la procédure d'autorisation de construire, la phase préparatoire de l'exécution et la phase de l'exécution, comprenant la direction des travaux. Les parties étaient convenues d'un

- 5 - forfait de 110'000 fr., hors taxes, frais non compris, en précisant toutefois que les prestations supplémentaires par rapport au projet initial seraient rémunérées au tarif temps.

E. 1.1

Le jugement attaqué a été communiqué aux parties le 28 mars 2013, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

E. 1.2

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes non patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC) ou

- 23 - dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée. En l'espèce, l'appel, écrit et motivé, formé en temps utile par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., est recevable. 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135). 3. Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement

les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées).

- 24 - 4. Les appelants considèrent que l'état de fait ne comprend aucun développement sur la question de savoir si le projet dont les parties étaient initialement convenues, était bel et bien celui qui avait été réalisé sous l'égide des architectes intimés. Puisque le projet avait subi plusieurs modifications, les premiers juges auraient considéré à tort qu'il ne ressortait pas de l'instruction que les demandeurs auraient adopté un autre comportement, par exemple en renonçant à la construction ou en construisant différemment, à moindres frais, si une information appropriée et exacte sur les coûts à attendre leur avait été communiquée. Dans leur mémoire de droit du 10 octobre 2012, les appelants se sont bornés à faire valoir que l'expert n'avait pas tenu compte des moins-values en ce qui concerne le local technique et l'entrée de la maison. Ils n'ont jamais prétendu avoir voulu procéder à d'autres modifications qui auraient permis de diminuer les coûts de la construction. Dès lors, la recevabilité de cette allégation au stade de l'appel peut prêter à discussion eu égard à l'art. 317 CPC. Quoi qu'il en soit la question peut demeurer indécise, dès lors qu'il ressort de l'expertise et de l'état de fait du jugement entrepris que le projet avait subi quelques modifications, qui avaient été discutées et décidées par les parties, mais que les appelants avaient refusé des économies proposées par les intimés, comme l'ont confirmé les témoins [...] et [...]. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir qu'ils étaient prêts à réaliser toutes les économies possibles afin de respecter le prix de vente. 5. Les appelants reprochent ensuite aux premiers juges de ne pas avoir retenu que les parties étaient convenues que la construction devait se réaliser uniquement en fonds propres. Ils se réfèrent au devis selon soumission rentrée du 1er février 2004 qui fait état d'un coût des travaux de 1'261'004 fr. mais ne mentionne plus de frais financiers, contrairement au plan financier du 7 septembre 2003. Cela démontrerait que les défendeurs auraient reçu des instructions particulières quant à une limite maximale des coûts.

- 25 - L'allégué 29 portant sur cette question devait être prouvé par la pièce 6 (soit le plan financier du 7 septembre 2003) qui ne l'établit pas et par l'audition des parties, mode de preuves inconnu du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11) applicable (art. 404 al. 1 CPC). C'est dès lors à juste titre que les premiers juges n'ont pas retenu ce fait. Au demeurant, on ne saurait déduire de l'unique absence d'un poste "frais financiers" dans le devis du 1er février 2004 que les intimés avaient reçu comme instruction de réaliser le projet uniquement avec les fonds propres des appelants. De plus, contrairement à ce que soutiennent ces derniers, on ne peut retenir que les intimés, en alléguant en procédure que les appelants avaient d'importants fonds propres, ont admis avoir reçu une telle instruction. 6.

E. 2

Le 7 septembre 2003, les défendeurs ont établi les plans de la maison familiale, qui ont été signés par les demandeurs et ont servi à la mise à l'enquête. Le même jour, ils ont établi un "plan financier selon avant-projet", prévoyant notamment un prix de revient total pour la construction de 941'000 fr. et un coût total de 1'116'262 fr. 40, hors coût d'acquisition de la parcelle n° [...]. Sous la rubrique "Frais financiers", des intérêts intercalaires pour un montant de 41'027 fr. 40 étaient mentionnés.

E. 3

Le 4 février 2004, le défendeur a présenté aux demandeurs un tableau intitulé "devis selon soumissions rentrées au 1er février 2004", qui faisait état d'un coût prévisible de l'ouvrage

s'élevant à 1'261'004 francs. Ce document ne mentionnait pas de frais financiers.

E. 4

Le 16 février 2004, le demandeur A.P._____ a rencontré le défendeur Q._____ et a décidé de l'adjudication des travaux de terrassement, canalisation, béton armé et maçonnerie à l'entreprise Z._____SA. Les travaux de maçonnerie ont été adjugés pour un montant de 228'370 francs. Les travaux de construction en bois ont été adjugés à l'entreprise I._____SA pour un montant de 400'000 francs.

E. 5

Les travaux sur le chantier ont débuté le 8 mars 2004. A cette occasion, le défendeur J._____ a remis aux demandeurs la maquette de leur future villa. L'accès au chantier était prévu par le chemin actuel, qui se situe au nord-est de la maison. Pour simplifier l'accès aux engins de chantier, une piste a été réalisée par l'ouest, à travers le terrain d'un voisin. Cette manière de procéder, qui a été choisie avec l'accord des

- 6 - défendeurs, a nécessité le défrichage de la parcelle voisine pour un montant de 5'000 francs. La parcelle des demandeurs était traversée par un collecteur, ce que les défendeurs n'ignoraient pas. Les demandeurs ont exigé que des aménagements extérieurs soient respectés, de sorte que le collecteur a dû être déplacé. Lors des travaux de terrassement, l'entreprise Z._____SA a été surprise par la présence importante de rochers, sous la partie est du terrain. Z._____SA a informé les demandeurs de l'évolution des coûts de leurs travaux au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Plus le chantier avançait, plus les demandeurs se sont investis dans la construction, s'étant rendus compte qu'il y avait des surcoûts importants relatifs aux travaux exécutés par cette société. A partir d'un certain moment, le demandeur a assisté à toutes les séances de chantier. Les demandeurs ne sont pas intervenus pour interrompre des travaux exécutés par I._____SA ou Z._____SA. Ils ont refusé l'exécution d'un talus autour de leur villa, ce qui a entraîné un débat sur les modifications que cela allait entraîner. Le défendeur J._____ a consulté les entreprises Z._____SA et I._____SA ainsi que l'ingénieur civil [...] sur la faisabilité de ce projet. Ils ont estimé que cela ne posait pas de problèmes particuliers, la construction d'une partie de la dalle située au-dessus du sous-sol en béton armé, alors qu'au départ, l'intégralité de cette dalle devait être construite, structure comprise, en bois. Les demandeurs se sont interrogés sur les conséquences financières que pourraient avoir ces modifications apportées à leur projet, qui ont impliqué des changements des prestations du menuisier-charpentier I._____SA (dalles et lambris de façades). La principale moins-value, soit la suppression des travaux en bois commandés à l'entreprise I._____SA, a été très largement compensée par des plus-values dans le domaine de la maçonnerie et du béton.

- 7 -

E. 6

Le 19 avril 2004, les demandeurs ont adressé au défendeur J._____ un courriel dont le contenu est le suivant : "suite à notre conversation du dimanche passé, nous nous permettons d'insister sur le fait qu'il nous faut IMPERATIVEMENT un tableau des coûts détaillé et COMPLET le plus rapidement possible." Par télécopie du 20 avril 2004, [...], de l'entreprise I._____SA, a informé le défendeur J._____ de ce qui suit : "Suite à notre rendez-vous d'hier et les attentes de M. A.P._____, nous cessons toutes études techniques

et retenons nos commandes de dalles et de lambris de façade. Vous recevrez par un prochain courrier notre position au sujet des variantes envisagées par le maître de l'ouvrage et du contrat d'entreprise qui nous lie." Par courriel du 20 avril 2004, le demandeur A.P. _____ a rappelé au défendeur J. _____ ce qui suit : "On veut savoir si ça coûte moins cher de faire la maison en bois comme prévu ou si on est contraints de faire en béton. On aimerait notre maison comme elle était prévue, au prix prévu et je suis en train de calculer et c'est toujours plus catastrophique." Eu égard aux imprévus entraînant des hausses de coûts, les défendeurs ont proposé aux demandeurs des économies, mais qui impliquaient des modifications du projet, en particulier la réalisation de talus, la suppression du garage et la diminution de la taille de la piscine. Par courriel du 23 avril 2004, le défendeur J. _____ a ainsi répondu à la demanderesse de la manière suivante : "En attendant la "situation" que M. [...] doit nous présenter lundi, et qui comportera un dépassement du budget (terrassement ~CHF.25'000.- dalle sur cave ~CHF.10'000 aménagements pour la piscine ~CHF.5'000) et les autres budgets étant, à ce jour confirmés, je vous propose d'étudier des possibilités d'économie. Maçonnerie : renoncer au garage et le remplacer par un dépôt en maçonnerie et un abri pour voitures à exécuter par le serrurier.

- 8 - Charpente : revêtir la façade N. avec des panneaux stratifiés (...) ou Max Exterior (...) (...) Terrasse et pourtour piscine en mélèze Serrurerie : simplifier la barrière, (...) Je vous propose une barrière bois acier (...) Cheminée de salon : renoncer pour le moment mais faire le chevet. (...)" Les demandeurs n'ont pas voulu entrer en matière sur ces propositions.

E. 6.1

Les appelants soutiennent ensuite qu'ils ont subi un dommage du fait que les coûts avaient largement dépassé le devis. Ils considèrent qu'il a été retenu à tort qu'ils n'avaient pas rendu vraisemblable que la plus-value était subjectivement sans utilité pour eux-mêmes ou que l'investissement exigé avait dépassé leurs moyens financiers. Les appelants ne remettent pas en cause le fait qu'ils ont conclu un contrat d'architecte global dans le cadre duquel la responsabilité de l'architecte pour une mauvaise évaluation du coût des travaux est soumise aux règles du mandat (394 ss CO). Il est en outre établi que les intimés ont violé leurs obligations contractuelles quant à la surveillance des coûts. La question litigieuse est ainsi de savoir si les appelants ont effectivement subi un dommage.

E. 6.2

L'architecte est tenu de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Sa responsabilité est soumise aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). L'art. 321e CO prévoit que le travailleur est responsable du dommage qu'il cause à l'employeur intentionnellement ou par négligence et détermine la mesure de la diligence requise. En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de son obligation de diligence, l'architecte est tenu de

- 26 - réparer le dommage qui en résulte, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). La responsabilité de l'architecte suppose la réunion de quatre conditions qui sont cumulatives : une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu; il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute, qui est présumée (art. 97 al. 1 CO) (TF 4A_737/2011 du 2 mai 2012 c. 2.3; TF

4A_266/2011 du 19 août 2011 c. 2.1.1; Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., Bâle 2012, nn. 37, 39 et 40 ad art. 398 CO; Tercier/Favre/Conus, Les contrats spéciaux, 4e éd., Zurich 2009, nn. 5196 ss). La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle (art. 99 al. 3 CO) : consistant dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable — ou la violation du contrat — ne s'était pas produit. Il peut survenir sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (TF 4A_481/2012 du 14 décembre 2012 c. 3; TF 4A_506/2011 du 24 novembre 2011 c. 4; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5197). D'après la jurisprudence, l'architecte doit réparer le dommage causé au maître de l'ouvrage qui s'est fié aux renseignements inexacts qui lui ont été donnés sur le coût de la construction (TF 4C.300/2001 du 27 février 2002, c. 3b; ATF 122 III 61 c. 2c/aa). L'architecte ne doit cependant réparer que le dommage résultant de la confiance déçue et qui n'a pas généré un profit pour le maître. L'architecte ne doit notamment pas réparer la somme dépassant le montant du devis si le maître dûment informé n'aurait pas adopté un autre comportement. En effet, il n'y a alors pas de conséquence à la confiance déçue, puisque même dûment informé le maître aurait agi de même. La preuve d'un comportement différent doit

- 27 - être apportée par le maître (TF 4C.71/2003 du 27 mai 2003 c. 3; Pichonnaz, Le dépassement de devis dans le contrat d'architecte global, DC 2006, pp. 8 ss, n. 18). Il n'y a également pas de dommage, lorsque l'immeuble a subi une plus-value objective par rapport à l'état qui aurait été le sien sans dépassement du devis. Il en va autrement toutefois si la plus-value objective ne correspond pas à l'intérêt subjectif du maître (Pichonnaz, ibidem). En d'autres termes, pour que la plus-value soit opposable au maître, encore faut-il que celui-ci y trouve un intérêt personnel. Il se peut que la plus-value soit sans utilité pour lui, ou que l'investissement exigé dépasse ses moyens financiers. Le dommage consiste dans la différence existant entre la valeur objective du bâtiment et son utilité subjective pour le lésé. Il s'agit plutôt du préjudice maximum. Le fait que le maître se soit fié au devis ne signifie pas encore que la plus-value qui lui a été imposée soit sans utilité subjective et que le dommage déterminant réside dans la totalité de cette différence (ATF 122 III 61 c. 2c/aa; TF 4C.300/2001 du 27 février 2002, c. 3b). L'inutilité du point de vue subjectif doit être prouvée par celui qui invoque son dommage (Schumacher, Die Haftung des Architekten für seine Kosteninformationen, in Gauch/Tercier, Le droit de l'architecte, 3e éd., Fribourg 1995, n. 570 p. 182). Il n'y a pas non plus de dommage lorsque les modifications ayant entraîné une augmentation ont été commandées par le maître (Pichonnaz, op. cit., n. 18).

E. 6.3

Au regard de la jurisprudence et de la doctrine précitées, on ne saurait retenir que les appelants ont subi un dommage du seul fait qu'ils ont dû supporter un prix supérieur de 30% à celui qui était initialement prévu. Il ressort de l'expertise que l'ensemble de l'ouvrage valait certainement son prix, confirmant ainsi que la valeur objective de la construction correspondait au prix payé par les appelants. Objectivement, ces derniers ne se sont donc pas appauvris, ce qui est du reste reconnu par les intéressés dans leur mémoire d'appel. Ceux-ci considèrent qu'il a été retenu à tort qu'ils n'avaient pas rendu vraisemblable que la plus-value était subjectivement sans utilité pour eux-mêmes ou que l'investissement exigé avait dépassé leurs

- 28 - moyens financiers. Ils font valoir qu'ils étaient fondés à considérer que le devis estimatif du 1er février 2004 était suffisant pour la réalisation de leur villa, qu'ils devaient financer la construction exclusivement avec leurs fonds propres, qu'ils ont été contraints de contracter des crédits hypothécaires à hauteur de 250'000 fr. pour terminer les travaux, qu'en raison de cette situation ils ont dû supporter des charges supplémentaires et imprévues, que la construction finalement réalisée ne comprenait pas bon nombre d'éléments qui étaient expressément prévus dans le devis estimatif précité et les plans y relatifs, à savoir notamment le double garage, le local technique attenant audit garage ainsi que le portique d'accès couvert entre le garage et le corps principal du bâtiment construit, et qu'enfin, n'ayant pas la capacité financière suffisante pour supporter l'ensemble des charges en question, notamment celles dues aux crédits hypothécaires, ils ont dû vendre la villa. Le fait que la construction finalement réalisée ne comprenait pas plusieurs éléments prévus dans le projet ne suffit pas à rendre vraisemblable que la plus-value de la maison était subjectivement sans utilité. En particulier, ceux-ci n'expliquent aucunement en quoi la plus-value ne serait d'aucune utilité et ils en apportent encore moins la preuve, qui leur incombe. En outre, l'allégation selon laquelle ils auraient été contraints de vendre l'immeuble en raison du coût final élevé n'est étayée par aucun élément. On ne saurait par ailleurs déduire du seul dépassement du devis que l'investissement final a excédé les moyens financiers des appelants. Comme vu précédemment (cf. c. 5 supra), il n'a pas été établi que les intimés aient reçu comme instruction de devoir réaliser une maison avec les seuls fonds propres des appelants. De toute manière s'il est vrai que ces derniers ont dû souscrire deux emprunts hypothécaires pour un total de 250'000 francs, le montant de ces emprunts était relativement modeste en comparaison avec le coût de la villa, comme l'ont souligné les premiers juges. En effet, il représentait 20% du coût estimé de 1'261'004 francs et 15% du coût final de 1'651'291 fr. 45, de

- 29 - sorte que l'on ne saurait considérer que la plus-value a dépassé les moyens financiers des appelants. 7. Les appelants soutiennent ensuite que l'ouvrage présentait plusieurs défauts, soit des nuisances sonores, des problèmes d'humidité et des fissures. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir appliqué de manière erronée les critères liés à une mauvaise estimation des coûts et d'avoir exclu un dommage en retenant qu'il n'avait pas été rendu vraisemblable qu'ils auraient agi autrement s'ils avaient été informés des coûts.

E. 7

Le 12 mai 2004, le demandeur a signé avec I. _____ SA un contrat, qui a remplacé et annulé celui du 23 février 2004, adjugeant les travaux de menuiserie et de charpente pour un montant forfaitaire de 380'000 francs.

E. 7.1

D'après la jurisprudence, lorsqu'un architecte est chargé d'établir des plans, des soumissions ou des projets de construction, il se conclut un contrat d'entreprise (art. 363 CO); s'il est chargé des adjudications et de la surveillance des travaux, il s'agit d'un mandat (art. 394 CO); si sa mission englobe des activités relevant des deux catégories, le contrat est mixte et relève, suivant les prestations, du mandat ou du contrat d'entreprise (ATF 114 II 53 c. 2b; ATF 110 II 380 c. 2; ATF 109 II 462 c. 3c et 3d). Dans le cas du contrat d'architecte global, la jurisprudence a posé qu'il fallait appliquer les règles du mandat pour ce qui concerne la faculté de mettre fin au contrat (ATF 110 II 380 c. 2; ATF 109 II 462 c. 3d). Elle a retenu la même solution en ce qui concerne la responsabilité de l'architecte pour une mauvaise

évaluation du coût des travaux (cf. ATF 119 II 249 c. 3b), bien qu'elle admette l'existence d'un contrat d'entreprise lorsque l'architecte est chargé exclusivement d'élaborer un devis écrit (ATF 114 II 53 c. 2b). Selon le Tribunal fédéral, cette évolution de la jurisprudence (cf. également ATF 122 III 61 c. 2) semble aller dans le sens préconisé par une partie de la doctrine, qui voudrait que la responsabilité de l'architecte global soit soumise exclusivement aux règles du mandat (ATF 127 III 545 c. 2a et réf. cit.; Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, n. 58 ss et les références citées, p.

E. 7.2

Les appelants ont soutenu en première instance que la plupart des défauts constatés relevaient d'une violation des règles sur les contrats de mandat, soit des art. 97 ss CO, de sorte qu'il y a lieu de se référer à ces dispositions. Ils n'ont fait valoir les règles de la garantie pour les défauts des art. 368 ss CO qu'en ce qui concerne un défaut relatif aux dimensions d'une salle de bains, qui n'est plus discuté au stade de l'appel (ATF 136 III 273 c. 2.2). L'art. 97 al. 1 CO prévoit que lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Sur la base d'une telle disposition, le demandeur doit, entre autres conditions, apporter la preuve qu'un dommage lui a été causé (art. 8 CC; ATF 127 III 543 c. 2b, Wiegand, Commentaire bâlois, 2e éd., n. 60 ad art. 97 CO; Weber, Commentaire bernois, n. 316 ad art. 97 CO).

E. 7.3

Selon l'expert, l'emplacement des orifices d'entrée et de sortie d'air de la pompe à chaleur est aberrant. Il a expliqué que cette installation était initialement prévue dans un local adéquat situé à côté du double garage éloigné de la zone d'habitation. C'est par mesure d'économie que le local technique a été déplacé d'entente entre les parties. A ce moment-là, seules les économies sur les techniques ont été prises en compte et les coûts supplémentaires engendrés n'ont pas été évoqués. Les premiers juges ont nié l'existence d'un dommage dès lors que ce défaut pouvait, selon l'expert, être réglé par la construction d'un saut de loup d'un coût de 2'000 fr. et que cette modification aurait déjà entraîné durant la construction une plus-value de sorte que le patrimoine

- 31 - des demandeurs n'était pas objectivement diminué. Ils ont en outre retenu que les demandeurs n'avaient pas rendu vraisemblable que, s'ils avaient été dûment informés sur les risques de nuisances sonores, ils auraient opté pour une économie moins importante. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique. Comme l'a précisé l'expert, la réalisation d'une telle installation aurait déjà engendré des plus-values au moment de la construction. Si ce problème avait été découvert plus tôt, les appelants auraient dû prévoir un saut de loup durant la construction, ce qui aurait constitué une plus-value mise à leur charge, ou laisser cette sortie à l'emplacement prévu initialement et renoncer à une économie. Si l'on se réfère au coût de la solution retenue, l'économie était de 22'000 fr. par rapport à la solution initialement prévue. Dès lors, même en tenant compte du saut de loup estimé à 2'000 fr., les appelants ont réalisé une économie substantielle par rapport au projet initial. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'il n'y avait pas de dommage puisque les appelants auraient de toute façon dû assumer ces frais, voire des frais supérieurs s'ils avaient opté pour l'emplacement prévu initialement. D'ailleurs, les appelants, qui font uniquement valoir l'existence d'un défaut, n'expliquent pas en quoi leur patrimoine serait touché. En effet, dans la mesure où ils ne se prévalent pas de l'art. 368 al. 2 CO, ils ne peuvent se

contenter d'invoquer le fait que l'ouvrage n'avait pas le niveau de qualité attendue. En outre, ils n'ont pas établi, ni même allégué, que le coût de la réalisation d'un saut de loup après les travaux était supérieur à celui de sa réalisation durant les travaux, de sorte que l'on ne peut considérer qu'ils ont subi un dommage du fait de ce manquement.

E. 7.4

Il en va de même s'agissant des problèmes d'humidité. L'expert a constaté qu'ils étaient graves et persistants, qu'ils touchaient la zone du local technique et de la cave et s'étendaient jusqu'au couloir arrière de la zone nuit à la chambre n° 2. Il a relevé que l'humidité résultait de problèmes d'exécution découlant de la modification du projet et précisé qu'une partie des problèmes était la conséquence d'une erreur de conception puisque selon les plans d'enquête et d'exécution, aucune

- 32 - isolation permettant d'éviter un phénomène de condensation n'avait été prévue. L'expert a estimé les coûts supplémentaires à 16'200 fr. pour la pose d'isolation, d'un pare-vapeur et les finitions de la peinture des locaux techniques. Selon lui, si ces travaux avaient été réalisés au moment de la construction, ils auraient déjà engendré des plus-values. De la même manière que pour les nuisances sonores, les appelants ne subissent aucun dommage du fait que ces travaux ont dû être réalisés a posteriori. Ils n'ont également pas établi que le coût de ces travaux aurait été inférieur s'ils avaient pu se faire au moment de la construction, de sorte que l'on ne peut retenir aucun dommage dû aux problèmes d'humidité.

E. 7.5

S'agissant des fissures présentes, les premiers juges ont considéré que les intimés n'avaient pas violé leurs obligations contractuelles. Selon l'expert, les fissures étaient dues au mode d'assemblage des éléments de façade préfabriqués par le charpentier dès lors que le type d'assemblage exécuté comportait un raccord plus faible dans la surface, qui pouvait bouger et s'ouvrir avec les efforts des pièces de la charpente qui reposaient en-dessus. Même si selon les données techniques du fabricant [...] un toilage n'était en principe pas requis sur les panneaux de ce type, il eut été plus prudent de renforcer les joints par un tel procédé. Le peintre ayant réalisé les travaux avait pressenti ce problème et il lui semblait l'avoir signalé par oral sur le chantier mais il n'a pas adressé au maître de l'ouvrage ou à la direction des travaux une réserve écrite. L'expert a indiqué que la réfection de ce défaut était encore possible, moyennant des coûts supplémentaires de 11'000 fr. pour la réfection de la villa. Vu ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les intimés n'avaient pas violé leurs obligations contractuelles dès lors qu'il n'était pas établi, au moment de l'exécution des travaux, qu'ils étaient tenus de s'apercevoir de la nécessité d'un

- 33 - toilage des parois ou que le peintre leur aurait signalé le problème. Il en découle qu'ils ne sont pas responsables de cette malfaçon. 8. En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement de première instance confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, qui sont arrêtés à 5'477 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux. Ceux-ci devront verser, solidairement entre eux, aux intimés des dépens de deuxième instance, arrêtés à 5'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

E. 8

A la suite de problèmes d'humidité, les défendeurs ont fait poser des panneaux isolants pour un coût de 2'820 fr. 20.

E. 9

Le 14 janvier 2005, le conseil des demandeurs a adressé un courrier aux défendeurs, dans lequel il leur faisait part des doléances de ses clients, d'une part en raison du dépassement intolérable du coût des travaux et d'autre part en raison des défauts qui affectaient la construction.

E. 10

Le 26 janvier 2005, un contrat de prêt hypothécaire d'un montant de 250'000 fr. a été établi au nom des demandeurs par la [...], qui indique sous la rubrique "Particularités" : "Besoin de liquidités pour financer les derniers travaux et aménagements extérieurs de votre villa".

E. 11

Le 27 janvier 2005, le conseil des défendeurs a adressé au conseil des demandeurs le courrier suivant : "(...)

- 9 - L'argumentaire présenté par vos clients est vivement contesté. En particulier, Monsieur et Madame P._____ savaient dès le départ qu'il aurait fallu restreindre fortement leur projet de construction s'ils avaient souhaité s'en tenir au chiffre de départ, soit un million de francs pour la construction. Sans vouloir entrer dans les détails à ce stade, je précise que les travaux ont débuté sur la base d'un plan financier de Fr. 1'300'000.-, vos clients ayant refusé d'entrer en matière sur les économies, de Fr. 150'000.-, qui leur avaient été proposées et qui impliquaient, notamment la suppression du garage, la réalisation d'un toit plat, d'une piscine plus petite et la suppression du chauffage solaire. Au début de la construction, Monsieur et Madame P._____ ont signé des contrats d'entreprise et de mandats à concurrence du montant total de Fr. 1'242'545 fr. 20. En ajoutant les divers et imprévus, les taxes et les assurances, qu'ils devaient forcément régler, nous retrouvons le total estimé, de Fr. 1'300'000.-, clairement accepté par vos mandants. En annexe à la présente, vous trouverez une copie du devis remis à vos clients le 1er février 2004. (...) Si on prend en compte le document que je viens de citer, le coût actuel de la construction est de Fr. 1'582'246 fr. 70 (Fr. 1'383'767.95 + Fr. 198'478.75). La différence par rapport au montant devisé s'explique principalement par le fait que Monsieur et Madame P._____ ne voulaient pas de talus. Cela a eu pour conséquence un volume d'excavation et d'évacuation de terre beaucoup plus important, l'extraction de rochers, le déplacement du collecteur existant, l'exécution de murs en béton armé et le remplacement de structures en ossature bois par des porteurs en béton destinés à retenir la poussée de terre supplémentaire, etc. Ainsi que vous pourrez le constater d'ailleurs, c'est dans le poste maçonnerie, béton armé et terrassements que se retrouve l'essentiel du surcoût. Monsieur et Madame P._____ ont été avertis, au fur et à mesure des travaux, des conséquences financières des choix qu'ils ont imposés à leur mandataire, respectivement à l'entreprise de maçonnerie. Ils ont tort de prétendre, à ce stade, le contraire. Quoi qu'il en soit, aucun dépassement de devis contraire à la loi et à la jurisprudence ne peut être imputé aux architectes, qui ne sauraient entrer en matière sur les récriminations qui leur sont présentées. En ce qui concerne les défauts signalés, les réceptions d'ouvrage avec les entreprises correspondantes n'ont pas

- 10 - encore eu lieu. Les éléments qui doivent être corrigés, le seront par les personnes qui sont intervenues sur le chantier. Toutefois, n'étant pas complètement payées, celles-ci sont à

juste titre réticentes. Cas échéant, nous pourrions organiser une visite contradictoire. (...)" Le 25 février 2005, le conseil des demandeurs lui a répondu en contestant les allégations du défendeur, tout en précisant que ses mandants avaient sollicité de celui-ci qu'il réalise la villa dont la construction avait été prévue dès le départ. Il a précisé que le projet n'avait été que très peu modifié depuis la demande d'autorisation de construire.

E. 12

Le 8 juin 2005, le conseil des demandeurs a indiqué qu'en date des 2 et 3 mai 2005, le défendeur J. _____ avait procédé à la réception des travaux, sur place, avec les divers corps de métier ayant participé à la construction. Il a précisé que divers défauts, travaux et autres retouches à effectuer avaient été mis en exergue, mais que les demandeurs demeuraient sans nouvelles de quoi que ce soit. Dans un courrier du 12 août 2005, le conseil des demandeurs a relevé que le 28 juillet 2005, une forte grêle avait endommagé les façades en bois de la villa ainsi que l'acrotère et que les fortes pluies du 29 juillet 2005 avaient provoqué une infiltration d'eau importante. Par courrier du 30 août 2005 adressé aux demandeurs, le conseil du défendeur J. _____ a notamment relevé que les plus-values concernant la cave et l'isolation phonique du chauffage auraient été à la charge des demandeurs, si de tels travaux avaient été prévus dès l'origine.

E. 13

Selon un décompte final du 24 novembre 2005 établi par les demandeurs, le coût total de l'ouvrage s'est élevé à 1'651'321 fr. 45. Ce document tient compte de plus-values à hauteur de 57'859 fr. 95, dont une plus-value de 6'500 fr. à la suite de l'achat d'une cuisine d'un montant

- 11 - de 31'500 fr. effectué par le demandeur en Italie, et de moins-values à concurrence de 62'590 francs.

E. 14

Le 17 février 2006, un contrat de prêt hypothécaire d'un montant de 50'000 fr. a été établi au nom des demandeurs par la [...].

E. 15.1

Par demande du 15 février 2006, les demandeurs ont pris contre les défendeurs, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : "1. Monsieur Q. _____ et Monsieur J. _____, tous deux pris conjointement et solidairement, sont débiteurs de Monsieur A.P. _____ et de Madame B.P. _____ et leur doivent immédiatement le paiement de la somme de Fr. 390'318.55, avec intérêts au taux moyen de 5 % dès le 14 janvier 2005. 2. Monsieur Q. _____ et Monsieur J. _____, tous deux pris conjointement et solidairement, sont débiteurs de Monsieur A.P. _____ et de Madame B.P. _____ et leur doivent immédiatement la somme de Fr. 80'000.-- plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 14 janvier 2005. 3. Dire et constater que Monsieur A.P. _____ et Madame B.P. _____ ne doivent pas la somme de Fr. 42'200.-- correspondant au solde des honoraires des architectes Q. _____ et J. _____. 4. Monsieur Q. _____ et Monsieur J. _____ sont déboutés de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions." Dans leur réponse du 7 juin 2006, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et reconventionnellement à ce qui suit : "A.P. _____ et B.P. _____ sont solidairement débiteurs, subsidiairement débiteur chacun dans la mesure que Justice dira, de J. _____ et Q. _____, créanciers

solidaires, subsidiairement créancier chacun dans la mesure que Justice dira, et leur doivent prompt paiement

- 12 - de la somme de Fr. 40'200.- (quarante mille deux cent francs) plus intérêts à 5% l'an dès le 10 septembre 2005." Dans leur réplique du 15 septembre 2006, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles des défendeurs.

E. 15.2

En cours d'instance, une expertise a été confiée à [...], architecte EPF SIA, qui a déposé un rapport le 7 mars 2009 et un rapport complémentaire le 21 août 2010. Il en ressort en substance ce qui suit : Coûts de l'ouvrage L'expert a indiqué que les plans financiers successifs présentés par les défendeurs aux demandeurs manquaient de structure, étaient incomplets ou du moins sous-estimaient la grandeur de la construction, la qualité souhaitée par les demandeurs et les difficultés d'exécution inhérentes aux particularités du site. L'absence de référence au plan comptable usuel dans la construction (CFC, Code des Frais de Construction) rendait également la comparaison des divers plans financiers très difficile pour les demandeurs. Pour l'expert, il était évident dès le départ que le budget ne suffisait pas à la réalisation du projet élaboré. Il a également expliqué que les plans financiers du mois de juin 2003 et du 7 septembre 2003 avaient été établis sur la base d'avant-projets et a précisé que le premier plan financier, indiquant un coût de construction de 1'220'000 fr., était basé sur des esquisses très sommaires alors que le second plan financier, indiquant un coût de construction de 1'116'000 fr., correspondait à peu près aux objectifs financiers exprimés par les demandeurs mais reposait sur une modulation des prix au mètre cube qui ne correspondait à aucune réalité. Selon l'expert, le devis général du 1er février 2004, établi juste avant le début des travaux, faisait état d'un coût des travaux de 1'261'004 fr., mais les principaux travaux, soit ceux des entreprises de maçonnerie

- 13 - et de construction en bois n'avaient cependant pas encore été arrêtés, les offres étant en cours. L'expert a indiqué que ces travaux avaient respectivement été adjugés par contrat à 228'370 fr. et 380'000 fr. alors que le devis général prévoyait des montants de 220'000 fr. et 327'000 francs. Il a également relevé que selon le devis général qu'il avait lui-même établi sur la base des commandes, devis et contrats, le coût total de la construction devait s'élever à 1'231'537 fr. 85 alors que selon les paiements effectués par les demandeurs, le coût final de l'ouvrage se montait à 1'651'291 fr. 45, ce qui représentait une augmentation générale des coûts de 419'753 fr. 60, soit une différence de 34,08 % par rapport au montant calculé selon le devis général de l'expert basé sur les commandes, devis et contrats et de 33,29 % par rapport au plan financier du 1er février 2004, soit environ 390'000 francs. L'expert a ainsi considéré qu'il était apparu clairement dès les premières rentrées d'offres et adjudications confirmées que les montants annoncés devaient être revus à la hausse, ce dont les parties étaient parfaitement conscientes. L'expert a indiqué que les demandeurs, par leurs décisions, choix et obstination à vouloir faire réaliser "leur maison comme elle était prévue, au prix prévu" avaient engendré une augmentation des coûts estimée à environ 10,5 % par rapport au devis du 1er février 2004, soit environ 130'000 francs. Il a également estimé que les défendeurs, par sous-estimation et/ou omissions, manque de rigueur dans l'établissement des plans financiers successifs ainsi que dans les opérations de contrôle des coûts, étaient à l'origine d'une augmentation des coûts de l'ordre de 19,3 % par rapport au devis du 1er février 2004, soit environ 238'000 francs. L'expert a précisé que les défendeurs, bien que mandataires principaux, partageaient avec l'ingénieur civil la part importante

d'augmentation des coûts en particulier sur l'ensemble des travaux de l'entreprise de maçonnerie, soit quasiment les trois quarts de l'augmentation globale du coût de construction. L'expert a confirmé que l'ingénieur civil du bureau [...] avait omis dans son cahier des charges le coffrage, le béton et l'armature correspondant à la dalle sur la zone cave- dépôt, devenue cave-locaux techniques, et avait dû faire procéder pour d'autres travaux à quelques adaptations statiques (garages, piscine, mur

- 14 - nord, dalle sur locaux techniques, mur de soutènement le long de l'accès à la propriété, etc.). L'expert a confirmé que les modifications dont les parties auraient dû convenir, sur place, en cours de construction, était la résultante d'erreurs, mais aussi de sous-estimations de la part des défendeurs, de modifications techniques, fonctionnelles et d'adaptations du projet à l'environnement, parfois convenues conjointement par les parties, parfois unilatéralement par les demandeurs et les défendeurs, sans en estimer les incidences financières. Elles avaient entraîné la modification des murs de soutènement en amont de la piscine, la partie béton armé de la façade nord, la création d'un nouveau mur de soutènement le long de l'accès existant au nord de la parcelle et divers petits ouvrages de béton concernant les aménagements extérieurs. L'expert a indiqué qu'il ne s'agissait pas de plus-values. L'expert a confirmé que les demandeurs n'avaient pas sollicité l'ouverture d'un crédit de construction pour le règlement des travaux dirigés par les défendeurs. Il appartenait aux défendeurs, même en l'absence de crédit de construction, de fixer dès le départ de l'opération, les règles de contrôle des coûts ou cas échéant d'indiquer clairement aux demandeurs qu'ils renonçaient à ces prestations. L'expert a précisé que lors des opérations de construction, les défendeurs étaient conscients qu'ils n'avaient pas une vue d'ensemble des coûts de l'ouvrage et qu'ils se devaient d'insister auprès des maîtres de l'ouvrage afin qu'ils leur transmettent les éléments nécessaires à son contrôle. Il a relevé que de nombreuses commandes et factures étaient adressées directement aux demandeurs, qu'il ne s'agissait toutefois pas de montants très importants mais nombreux. Selon l'expert, les demandeurs avaient commandé directement des travaux pour un montant de 118'500 fr. arrondis et payé directement des travaux et diverses commandes de matériel pour 209'500 fr. arrondis. Les principaux postes avaient fait l'objet de contrats signés entre les parties et les entreprises adjudicataires et les demandes d'acomptes en particulier de l'entreprise de maçonnerie avaient été visées par les défendeurs. L'expert a estimé que les demandeurs avaient seuls le

- 15 - contrôle financier de l'ensemble, puisqu'ils effectuaient eux-mêmes les paiements des factures qui leur parvenaient soit directement, soit par l'intermédiaire des défendeurs. Il a toutefois ajouté que les demandeurs ne saisissaient toutefois vraisemblablement pas toujours la nature exacte des factures et les parts effectives des plus-values qui ne figuraient pas toujours explicitement dans les demandes d'acompte de l'entreprise de maçonnerie entre autre. L'expert a confirmé qu'il ressortait de ses différents entretiens avec les parties et les entreprises que les travaux s'étaient poursuivis, en dépit du fait que les coûts augmentaient au su et au vu des demandeurs. Selon l'expert, les demandeurs étaient sans doute partagés entre la réalisation de la villa telle qu'ils en rêvaient et la réalité des coûts; les demandeurs avaient en effet fait part de leurs inquiétudes aux défendeurs dès l'adjudication des travaux de maçonnerie et de construction en bois. L'expert a conclu en indiquant que les défendeurs avaient pratiqué en quelque sorte une gestion à vue et souvent dans l'urgence des aspects techniques et financiers de l'ouvrage et n'avaient pas réellement pu ou su transmettre aux demandeurs une projection claire et avancée des coûts qui aurait peut-être incité ceux-ci à

renoncer à certaines demandes. L'expert a estimé que le coût final du bâtiment sur la base des factures payées était de 1'133'473 fr. 70, ce qui donnait un coût de construction de 731 fr./m³ SIA pour une construction de 1'550 m³ SIA, soit un coût en adéquation avec la qualité et la dimension de l'ouvrage et de son environnement. Il a également ajouté que l'ensemble de l'ouvrage valait certainement son prix de 826 fr./m³. Configuration du terrain L'expert a confirmé que la présence de gros blocs de rochers était imprévisible. L'expert a admis une plus-value à hauteur d'un montant de 30'000 fr. pour les travaux de terrassement à la suite de découverte de rochers. Aménagements extérieurs au nord de la parcelle

- 16 - L'expert a expliqué que la pente naturelle du terrain formait déjà un talus incliné contre la façade Nord (pointillé vert). Les défendeurs avaient fait figurer sur le plan d'enquête un profil d'aménagement du terrain futur selon le trait continu bleu qui supposait un talus de rattrapage assez important, une zone plane plus étroite, mais qui ne touchait pas le bois de la façade. Finalement, c'est le profil rose-fuchsia, qui avait été adopté après suppression de la partie boisée de la façade (en traitillé blanc), qui ne pouvait pas être en contact direct avec la terre; le talus de rattrapage en avait été diminué et la partie plane devant le mur nord élargie. L'expert a précisé que le terrain aménagé représentait une modification du projet initial constitué par le dossier d'enquête, accompagné de la maquette, que les demandeurs connaissaient. Il a indiqué que cet aménagement avait entraîné une plus-value sur la construction en béton, une moins-value sur la construction en bois de l'entreprise I. _____ SA, une plus-value en termes de travaux de mise en forme mais une moins-value sur la quantité de terre à évacuer, dans des proportions qu'il n'a toutefois pas pu apprécier. L'expert a relevé que le profil bleu proposé et projeté par les défendeurs lors de l'enquête, était bien réalisable et qu'il n'aurait pas nécessité de modifications constructives de la façade nord et de la dalle du séjour. L'expert a estimé que les demandeurs étaient conscients du fait que les aménagements autour de la villa généreraient des talus, en particulier le long de la façade nord, mais n'arrivaient sans doute pas à

- 17 - apprécier avec exactitude et sans l'aide des défendeurs, les incidences possibles des choix d'aménagement sur la construction et sur les coûts de l'ouvrage. Il a indiqué que ni la maquette (indiquant le terrain naturel) ni les coupes transversales déposées à l'enquête ne permettaient aux demandeurs de bien pouvoir imaginer la forme des aménagements extérieurs entre la façade nord et la limite nord de la parcelle. Ce n'est qu'une fois les travaux de terrassement et murs du sous-sol bétonnés entamés que les parties s'étaient réellement préoccupées de la mise en forme du terrain le long de la façade nord. L'expert a constaté un manque d'appréciation et d'explications, en ce sens que les défendeurs n'avaient visiblement pas su convaincre les demandeurs, par quelques croquis supplémentaires voire une adaptation de la maquette, que leur souhait entraînerait des modifications constructives sur la villa et diverses plus et moins-values à apprécier. L'expert n'a pas été en mesure d'affirmer si les demandeurs avaient imposé le profil réalisé ou si les défendeurs n'avaient pas tenté de dissuader les demandeurs d'effectuer l'aménagement tel que souhaité, en les informant clairement des conséquences constructives et financières résultant de leur choix. Aménagements extérieurs au sud de la parcelle L'expert a confirmé que les parties avaient convenu de la réalisation d'une surface totalement plane devant les chambres et devant les locaux techniques, dans la zone sud du jardin, et étaient conscientes que la présence de collecteurs entraient en contradiction avec les aménagements extérieurs souhaités. Le déplacement des collecteurs n'était initialement pas prévu par les défendeurs, ni exigé par les demandeurs. L'analyse de ce problème et les incidences financières qui risquaient d'en

découler n'avaient pas fait l'objet de discussions claires entre les parties. L'expert a relevé que les défendeurs auraient dû prévoir une provision dans leur plan financier du 1er février 2004 ou informer clairement les demandeurs de l'augmentation des coûts qui en résulterait. L'expert a relevé que les demandeurs avaient encore accentué le problème en faisant exécuter un enrochement plus avancé en direction du sud afin d'augmenter la zone plane désirée, de sorte que les

- 18 - défendeurs s'étaient rendus compte, au cours de l'exécution des travaux, que le collecteur en question devait traverser en plein le mur de soutènement dont la réalisation était prévue. L'expert a confirmé que les demandeurs n'avaient ainsi pas précisément exigé le déplacement du collecteur mais que ce déplacement avait été envisagé en partie par nécessité mais surtout pour respecter le souhait des demandeurs qui n'avaient pas renoncé à une zone aménagée plane la plus large possible devant les chambres à coucher. L'empierrement finalement réalisé dans cette zone sud avait un coût que les défendeurs avaient sous-estimé et que les demandeurs ne voulaient sans doute pas voir par rapport à leurs objectifs financiers. Défauts L'expert a confirmé l'existence de plusieurs défauts, à savoir le bruit induit par la pompe à chaleur, les problèmes d'humidité et de fissures ainsi que les dimensions de la salle de bain. Bien que l'expert n'ait pas entendu fonctionner la pompe à chaleur lors de sa visite, il a constaté que les orifices d'entrée et de sortie d'air étaient orientés en direction du jardin et des chambres à coucher de la zone nuit. Selon l'expert, il ne faisait aucun doute que le bruit généré par ce type d'appareil était dérangeant en particulier la nuit et a ajouté que la forme en "L" de la construction ainsi que la configuration du terrain aux alentours provoquaient un effet de résonance. L'expert a qualifié cette situation d'aberrante et a expliqué que cette installation était initialement prévue dans un local adéquat situé à côté du double garage éloigné de la zone d'habitation. C'est par mesure d'économie que le local technique a été déplacé d'entente entre les parties. A ce moment-là, seules les économies sur les techniques ont été prises en compte et les coûts supplémentaires engendrés n'ont pas été évoqués. Le bureau d'études techniques chauffage-ventilation a établi et adressé aux entreprises un nouvel appel d'offres tenant compte de cette modification et les travaux ont été adjugés à l'entreprise [...] pour une économie de 22'000 fr. sur ce poste. L'expert a confirmé qu'il s'agissait à la base d'un choix erroné et que l'emplacement de la sortie de l'échangeur d'air aurait dû être installé

- 19 - sur un mur donnant sur l'extérieur, et non en face des fenêtres des chambres, ce qui aurait toutefois engendré des coûts supplémentaires plus importants et aurait diminué l'économie réalisée par la modification de l'emplacement du local pompe à chaleur. L'expert a relevé que le cahier des charges ne précisait pas la puissance sonore de la pompe à chaleur et que ni l'ingénieur spécialisé, ni les défendeurs, ni l'entreprise chargée d'exécuter les travaux n'avaient eu la présence d'esprit de se renseigner sur les éventuelles nuisances sonores lorsque la décision avait été prise de ramener cet appareil plus près des pièces habitables. L'expert a indiqué que sous réserve de la garantie d'efficacité fournie par un ingénieur acousticien, le problème de bruit pourrait être aisément réglé par la construction d'un saut de loup avec isolation phonique absorbante devant la prise d'air bruyante, prestation devisée à 1'980 fr. par Z. _____ SA, qui n'entraînerait qu'une modification esthétique négligeable de la façade du local technique. Dans ses conclusions, l'expert a estimé la création de ce saut-de-loup à 2'000 francs. L'expert a relevé d'importants problèmes d'humidité dans la zone local technique et cave, problèmes qui s'étendent jusqu'au couloir arrière de la zone nuit et à la chambre 2. Ces problèmes d'humidité graves

et persistants avaient pour origine un problème physique du bâtiment. A la suite de modifications du projet (décision de ramener les locaux techniques plus près de la villa), plusieurs appareils générateurs de chaleur avaient été installés dans ces locaux ne disposant pas d'une bonne ventilation naturelle transversale et dont les murs et dalle en béton armé n'étaient pas isolés, ce qui avait entraîné la formation d'humidité. En outre, l'expert a précisé que les taches de moisissures constatées avaient également pour cause l'existence d'un pont de froid. Il était connu que des murs, même enterrés, devaient être autant que possible isolés par l'extérieur, afin d'éviter des problèmes de condensation. Or, l'expert a relevé que d'après les plans d'enquête et d'exécution, tout le mur était contre terre au niveau du réduit et du bureau, de même que les murs est, sud et ouest des locaux techniques n'avaient pas été isolés. Dans ses conclusions, l'expert a indiqué que la réfection de ces défauts était encore possible et qu'elle entraînerait des coûts supplémentaires de 16'200 fr.

- 20 - pour l'isolation, le pare-vapeur et les finitions peinture des locaux techniques. La pose de panneaux isolants constituait une modification du projet découlant de changements d'affectation des locaux, décidés par les parties en vue de réaliser quelques économies sur la réalisation du projet. A ce moment-là, seules les économies sur les techniques avaient été prises en compte et les coûts supplémentaires engendrés n'avaient pas été évoqués. L'expert a également constaté l'existence de plusieurs fissures dans les peintures sur les faces intérieures des murs de l'enveloppe dans la zone du séjour, dont la cause première était le mode d'assemblage des éléments de façade préfabriqués par le charpentier. Selon l'expert, le couloir de la zone nuit était affecté du même défaut mais dans une moindre mesure. L'expert a précisé que le type d'assemblage exécuté comportait un raccord plus faible dans la surface, qui pouvait bouger et s'ouvrir avec les efforts des pièces de la charpente qui reposaient en-dessus de ces joints. L'expert a indiqué que selon les données techniques du fabricant[...], un toilage n'était en principe pas requis sur les panneaux de ce type et que compte tenu de la grandeur des éléments de façade assemblés et des charges importantes des pièces de charpente au droit de ces raccords, il eût été plus prudent de renforcer ces joints par un toilage, qui aurait aussi pu ne pas résister en cas de fortes contraintes de la toiture sur les murs. Il a précisé que lors de l'exécution des travaux, au moment de la révision des surfaces, le peintre ayant exécuté les travaux avait pressenti le problème et il lui semblait avoir signalé ce problème par oral sur le chantier, mais il n'avait pas adressé au maître de l'ouvrage ou à la direction des travaux une réserve écrite. Connaissant bien le type de panneau et après vérification du collage des joints, il a estimé que les travaux de son offre, qui ne comprenait pas le toilage général des surfaces, pouvaient être effectués directement sur le support remis par le charpentier. Dans ses conclusions, l'expert a indiqué que la réfection de ce défaut était encore possible et qu'elle entraînerait des coûts supplémentaires de 11'000 fr. pour la réfection des fissures de l'ensemble de la villa (amélioration de la qualité).

- 21 - L'expert a expliqué qu'un plan de la salle de bain située au rez inférieur avait été établi par les défendeurs afin de permettre aux demandeurs de commander le mobilier en Italie. Après l'établissement de ce plan, en cours de chantier, une modification des travaux avait entraîné une réduction des dimensions finales de cette salle de bain, qui ne correspondait ainsi plus exactement au plan remis par les défendeurs aux demandeurs et qui avait servi de base pour la commande de mobilier. L'erreur, qui n'avait été constatée qu'au moment du montage des cloisons, n'avait pas pu être corrigée. L'expert a ainsi relevé que la dimension du vide devant le double lavabo n'était plus que de 89 cm, au lieu de 91,6 cm, ce

qui rendait difficile la mise en place des deux armoires de toilette contre le mur de la pièce. L'erreur, bien que minime, avait encore aggravé une situation au départ déjà très étriquée. L'expert a confirmé que les demandeurs avaient utilisé les deux meubles en question dans une autre salle d'eau. En termes de moins-value, l'expert a admis tout au plus un montant équivalent au coût des deux armoires. L'expert a relevé qu'hormis le défaut dimensionnel de la salle de bain, les autres défauts résultaient de choix techniques (fissures des murs du séjour) et de modifications du projet de base (problèmes d'humidité et de bruit de la pompe à chaleur), qui n'avaient pas été traités tout de suite par les défendeurs et auraient entraîné durant la construction déjà des plus-values.

E. 15.3

Lors de l'audience du juge instructeur du 10 décembre 2010, six témoins ont été entendus, dont notamment [...], ingénieur en construction en bois,[...], ingénieur civil et directeur de Z._____SA, et [...], contremaître au service de Z._____SA. Ceux-ci ont confirmé que des économies avaient été proposées aux demandeurs qui les avaient refusées. Il s'agissait de réaliser des talus, de modifier la toiture, de supprimer le garage et de diminuer la taille de la piscine. Selon [...], la création du talus était la solution la moins chère en comparaison à la création d'un soutènement par enrochage ou d'un

- 22 - mur en béton. Un tel mode de faire aurait inéluctablement eu pour résultante un changement de la physionomie de la maison, par rapport aux plans ou à la maquette. [...] et [...] ont suggéré d'augmenter la hauteur des murs en béton et de diminuer celle de la partie en bois du bâtiment.

E. 15.4

Dans leur mémoire de droit du 10 octobre 2012, les demandeurs ont confirmé leurs conclusions nos 1, 3 et 4 et ont réduit leur conclusion n° 2 de la manière suivante : "2. Monsieur Q._____ et Monsieur J._____, tous deux pris conjointement et solidairement, sont débiteurs de Monsieur A.P._____ et de Madame B.P._____ et leur doivent immédiatement la somme de Fr. 35'000.-- plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 14 janvier 2005." A l'appui de leurs conclusions, ils ont notamment relevé que la plupart des défauts constatés relevaient d'une violation des règles sur le contrat de mandat. Les défendeurs ont déposé un mémoire de droit le 11 octobre 2012 en maintenant leurs conclusions. En droit : 1.

E. 19

s.).

- 30 - Le droit du maître à une réduction du prix selon l'art. 368 CO est un droit formateur, que seul le maître de l'ouvrage peut choisir d'exercer ou non (cf. ATF 107 III 106 c. 2) et que le juge ne saurait exercer à sa place (ATF 136 III 273 c. 2.2; ATF 127 III 543 c. 2a).

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