

VD_GERICHTE PT06.013761 vom 17. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT06.013761

FR: VD_GERICHTE PT06.013761 du 17 juin 2009

IT: VD_GERICHTE PT06.013761 del 17 giugno 2009

Erwägungen

E. 4

a) Les recourants soutiennent qu'interprété en tenant compte de leur lettre du 24 mars 2004, le contrat de vente immobilière obligeait les intimés à équiper chacune des deux villas d'un système de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité doté de sa propre introduction, de ses propres tuyaux ou câbles et de ses propres compteurs, de sorte qu'ils puissent utiliser l'installation, faire relever les compteurs et faire exécuter les travaux d'entretien sans avoir à passer chez le propriétaire de l'autre lot et que celui-ci puisse en faire de même sans qu'ils aient à tolérer un

- 19 - passage chez eux. Les travaux exécutés par les intimés n'aboutissant pas à ce résultat, les recourants prétendent au paiement, en sus des 200 fr. qui leur ont été alloués en première instance, d'une somme de 22'211 fr., plus intérêts, correspondant aux frais qui devraient être engagés pour mettre leurs installations techniques en conformité avec ce qui était prévu dans le contrat; ils soutiennent également qu'ils ont droit, en outre, à des indemnités de 30'000 fr., plus intérêts, pour utilisation abusive de leur local technique depuis avril 2004, de 2'500 fr. plus intérêts, pour des frais d'expertise privée et de 6'650 fr., plus intérêts, pour des frais d'avocat antérieurs au dépôt de la demande. Les intimés contestent ces prétentions. Selon eux, comme les termes "indépendante" et "autonome" que les recourants avaient utilisés dans leur lettre du 24 mars 2004 ne sont pas repris à l'art. 17 du contrat du 23 avril 2004, il faut en conclure que seule une séparation des installations était convenue. La séparation étant l'action qui consiste à diviser, partager, les recourants ne pouvaient comprendre que l'intimé H._____ s'engageait à créer une nouvelle installation de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité totalement autonome. L'expert judiciaire lui-même, relèvent les intimés, a compris la clause litigieuse comme exigeant une simple séparation et non une indépendance totale. b) Sur le résultat que devaient atteindre les travaux qui restaient à entreprendre lors de l'instrumentation de la vente, la volonté réelle des parties n'est pas établie. Pour déterminer quelles obligations dérivent du contrat, il faut dès lors procéder à une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 131 III 606 c. 4.1). L'interprétation selon le principe de la confiance - y compris celle d'un contrat dont la validité dépend d'une forme particulière (ATF 127 III 248 c. 3c) - consiste à rechercher comment les parties, lorsque leur accord s'est formé, pouvaient comprendre de bonne foi les clauses adoptées par elles, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité (ATF 135 III 295 c. 5.2 et les références). Les déclarations que les parties se sont adressées doivent ainsi être interprétées d'après le sens que le destinataire pouvait raisonnablement leur attribuer en le considérant comme réellement voulu,

- 20 - sur la base de l'attitude antérieure du déclarant et des circonstances qu'il connaissait au moment où la déclaration lui a été faite (cf. Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2ème éd. 1997, p. 239). Parmi les éléments dont il y a lieu de tenir compte figurent

notamment les communications et les manifestations de volonté que les parties ont échangées pendant les pourparlers (von Thur/ Peter, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, vol. I, 1979, p. 287). c) En l'espèce, le chiffre 17 des conditions du contrat du 23 avril 2004 prévoit l'engagement du vendeur d'installer un système de chauffage, d'eau et de gaz séparé pour chacun des deux lots de la propriété par étages. Le 1er juillet 2004, en "exécution" du contrat du 23 avril 2004, les recourants et l'intimé H. _____ ont signé par devant notaire une "réquisition de transfert immobilier", bien que la condition posée par l'art. 17 du contrat du 23 avril 2004 ne fût pas encore remplie. Ce nouvel acte disposait que le vendeur s'engageait à achever dans les meilleurs délais les travaux prévus à l'art. 17. Ainsi, dès la conclusion de cet avenant au contrat de vente à terme conditionnelle du 23 avril 2004, l'intimé H. _____ a été tenu d'une véritable obligation d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux. En revanche, le contrat n'oblige pas l'intimée C. _____ SA, qui n'y est pas partie. Certes, l'acte du 23 avril 2004 prévoyait que le vendeur céderait aux acheteurs, au jour du transfert, les droits à la réparation et ceux en dommages- intérêts à raison d'éventuels défauts qu'il pourrait avoir contre les entrepreneurs, artisans ou toutes autres personnes ayant participé à des travaux dans l'immeuble vendu. Mais cette clause ne s'applique pas aux travaux de séparation des installations techniques, puisque le transfert a précédé leur exécution. Ainsi, le recours en réforme est mal fondé dans la mesure où il est dirigé contre l'intimée C. _____ SA. Quant au point de savoir si le chiffre 17 des conditions du contrat du 23 avril 2004, interprété selon le principe de la confiance à défaut de preuve de la volonté réelle des parties, excluait, au vu du courrier des recourants du 24 mars 2004 tendant à ce que les travaux litigieux rendent "chaque villa indépendante et autonome l'une de l'autre",

- 21 - la présence dans l'une des deux villas mitoyennes en cause de canalisations alimentant l'autre, il peut demeurer indécis. En effet, comme on le verra le recours doit être rejeté pour d'autres motifs.

E. 5

D'après la jurisprudence, en cas de vente d'un bien-fonds sur lequel un bâtiment est en cours de construction, les parties peuvent conclure deux contrats séparés (vente immobilière et contrat d'entreprise) ou un seul contrat mixte, incluant les obligations résultant de la vente et celles relatives à l'exécution de l'ouvrage. Cette dernière qualification s'applique en particulier lorsque les parties sont convenues d'un prix global qui couvre toutes les prestations du cédant. Elle a pour conséquence qu'en cas de défaut de construction, les règles du contrat d'entreprise sont applicables, et ce même aux parties de l'ouvrage qui existaient déjà lors de la conclusion du contrat (cf. ATF 118 II 142 c. 1a, JT 1993 I 300). Il y a une différence entre le cas où la vente a pour objet un bien-fonds sur lequel un bâtiment est en cours de construction et celui où la vente a pour objet un bien-fonds sur lequel le bâtiment est déjà achevé et utilisable conformément à sa destination, mais où une dernière modification doit être apportée. Dans ce dernier cas, la chose existe déjà pour l'essentiel au moment de la conclusion du contrat; elle se distingue en cela d'un ouvrage au sens de l'art. 363 CO (cf. François Chaix, in Commentaire romand, 2003, n. 9 et 18 ad art. 363 CO). Partant, on ne saurait appliquer les règles du contrat d'entreprise en cas de défauts du bâtiment originaire, surtout si le transfert de propriété et l'entrée en jouissance précèdent l'exécution des travaux de modification. Mais le résultat des travaux de modification constitue, quant à lui, un ouvrage. Dès lors, en cas de défaut de celui-ci, le cédant a les mêmes obligations que celles qui découlent d'un contrat d'entreprise. Ainsi, les défauts du

bâtiment originaire et ceux des modifications apportées à celui-ci ne sont pas soumis au même régime juridique. Dans le cas présent, par le contrat du 23 avril 2004, l'intimé H. _____ s'est exclusivement obligé à transférer une part de copropriété

- 22 - par étages. Certes, les travaux nécessaires à la séparation complète des installations techniques restaient à faire. Mais leur exécution ne constituait pas une prestation promise par le cédant; elle était seulement une condition suspensive dont était assorti le contrat de vente immobilière. Par l'acte du 1er juillet 2004, en revanche, l'intimé s'est obligé à exécuter ces travaux. Le résultat promis, savoir des installations techniques indépendantes, est un ouvrage. Le prix convenu de 670'000 fr. a été confirmé, pour l'ensemble des prestations du cédant. Le contrat a ainsi été transformé en contrat mixte de vente immobilière et d'entreprise. L'acte du 1er juillet 2004 ne comporte aucune exclusion de garantie pour le cas de défauts dans l'exécution des travaux que le cédant s'est engagé à faire. Le contrat du 23 avril 2004 prévoyait bien que l'immeuble était vendu en l'état, sans garantie quant aux défauts éventuels. Mais, comme l'exécution de travaux de séparation était érigée en condition suspensive, la vente était caduque si les modifications prévues à l'art. 17 de l'acte du 23 avril 2004 n'étaient pas parfaitement exécutées au plus tard le 31 juillet 2004, date de l'échéance fixée par l'art. 20 de l'acte du 23 avril 2004. Dans ces circonstances, l'avenant du 1er juillet 2004 oblige l'intimé à exécuter ces modifications avec toutes les conséquences qui résultent de l'art. 368 CO en cas de défaut.

E. 6

a) Le défaut, au sens de l'art. 368 CO, est l'absence d'une qualité promise par l'entrepreneur ou d'une qualité légitimement attendue, au regard des règles de la bonne foi, par le maître (cf Tercier/Favre/Carron, in Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4 éd., 2009, n. 4471 p. 674). En l'espèce, il ressort des réponses données par l'expert sur les allégués 8 (lettres e et t) et 22 des recourants, du rapport d'inspection locale (p. 2 du procès-verbal de l'audience du 17 juin 2009) et du jugement (c. 5 II b p. 22) que la villa voisine de celle des recourants est alimentée en eau, en gaz et en électricité par des dérivations avant compteur passant par le local technique de la villa des recourants. Certes, les vannes d'entrée de l'eau et du gaz des voisins des recourants, ainsi

- 23 - que leur tableau électrique d'entrée, se situent dans leur propre villa. Mais il n'en reste pas moins que ces tuyaux et câbles occupent une partie du volume du local technique des recourants. Dans la mesure où l'on considère que l'art. 17 des conditions du contrat du 23 avril 2004 excluait la présence de ces tuyaux dans le local technique des recourants, on se trouve en présence d'un défaut. b) 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 de 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); s'il s'agit d'ouvrages faits sur le fonds du maître, et dont, à raison de leur nature, l'enlèvement présenterait des inconvénients excessifs, le maître ne peut prendre que les mesures indiquées au précédent alinéa (al. 3). Lorsque, dans le cadre de l'al. 2 de cette disposition, le maître qui a droit à la réfection opte pour cette solution, il lui appartient de mettre l'entrepreneur en demeure d'exécuter les travaux. Si celui-ci ne s'exécute pas, le maître peut alors lui réclamer, en

vertu de l'art. 98 CO, des dommages-intérêts positifs correspondant au prix que lui coûterait la réfection par un tiers. Tous ces droits supposent que le maître ait donné l'avis des défauts immédiatement après les avoir découverts, ce que le juge doit admettre si, comme en l'espèce, l'entrepreneur n'allègue pas le contraire (ATF 118 II 142, JT 1993 I 300).

- 24 - Dans le cas présent, les travaux ont été exécutés après le transfert de propriété. En vertu de l'al. 3 de l'art. 368 CO, les recourants ne disposent que des voies qui leur sont ouvertes par l'art. 368 al. 2 CO. c) Le 15 septembre 2004, les recourants ont donné l'avis des défauts sans se prononcer sur les conséquences juridiques qu'ils en tireraient. Dans leur lettre du 12 avril 2005, renonçant à opter eux-mêmes à ce stade entre la réfection et la réduction du prix, ils ont prié l'intimé de faire savoir s'il entendait procéder à la réfection ou verser une compensation financière. L'intimé a, pour l'essentiel, refusé l'une et l'autre solutions. Dans leur demande du 15 mai 2006, les recourants font valoir que l'intimé a refusé "d'assumer la mise en conformité de leur villa" (all. 20) et ils allèguent que les frais qui devraient être engagés à cet effet se montent à 22'211 francs au minimum (all. 21). Ils se fondent sur ces deux seuls allégués pour conclure au paiement de cette somme. Ils ne soutiennent pas, en particulier, avoir mis l'intimé en demeure de procéder aux réfections. aa) Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat d'entreprise comme dans le contrat de vente (art. 205 CO), il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défaut et celle de la chose effectivement livrée. Cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques. Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de la chose convenue, sans défaut, et la valeur objective de la chose effectivement livrée avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi certaines présomptions; selon l'une d'elles, la valeur de la chose qui aurait dû être livrée est tenue pour égale au prix convenu par les parties; selon une autre, le montant de la moins-value est présumé égal aux frais qui devraient être engagés pour la réfection (cf. Tercier/Favre/Carron, op. cit., n. 4601 à 4604 p. 692 et les références). Dans ces conditions, en tant qu'ils concluent au paiement des 22'211 fr. qui correspondent, d'après eux, aux frais qui devraient être engagés pour supprimer le défaut, les recourants exercent l'action minutoire, fondée sur

- 25 - les présomptions précitées, et non comme l'action en paiement de dommages-intérêts positifs pour l'inexécution par l'entrepreneur de son obligation de procéder à la réfection. bb) Dans le cas présent, la présomption selon laquelle la moins-value est égale au coût des travaux de réfection est renversée par la réponse convaincante que l'expert judiciaire a donnée sur l'allégué 22 des recourants. Il en résulte en effet que le sous-sol n'est de toute façon pas habitable et que le volume encore disponible du local technique est suffisant. L'encombrement n'entraîne donc en soi aucune moins-value pour le lot des recourants. Le chiffrage des travaux à effectuer accompli par l'expert privé G. _____ ne suffit pas à établir une moins-value, une expertise privée devant être considérée comme une simple allégation de la partie (TF 4A_294/2009 du 25 août 2009 c. 5.2 et référence). Ainsi, même dans la mesure où l'on admettrait que la villa présente un défaut (cf. c. 6a ci-dessus). La conclusion des recourants en paiement de la somme de 22'211 fr. devrait être rejetée. d) Dans le cas, présumé (cf. Tercier/Favre/Carron, op. cit., n. 4630, p. 696), où l'entrepreneur a commis une faute, le maître peut prétendre à des dommages-intérêts si le défaut lui cause un dommage (perte éprouvée ou gain manqué) supérieur à la réduction du prix. aa) À ce titre, les recourants réclament une indemnité de 30'000 francs pour la perte d'utilisation de

la partie du volume de leur local technique occupée par les tuyaux qui desservent exclusivement la villa de leurs voisins. Toutefois cette prétention n'a pas été établie en cours de procédure, l'expert relevant que le vide utile sous les tuyaux litigieux s'élevait à 2,03 m et qu'un tuyau d'eau et un écoulement se trouvaient au même endroit, ce qui avait pour conséquence qu'il n'y avait aucun préjudice (expertise, réponse aux allégués 22 et 23).

- 26 - Ainsi, même dans la mesure où l'on admettrait que la villa présente un défaut, la conclusion des recourants en paiement de la somme de 30'000 fr. devrait être rejetée. bb) Les recourants concluent en outre au paiement d'une indemnité de 2'500 fr., correspondant aux honoraires de l'expert privé qu'ils ont mandaté, et d'une indemnité de 6'650 fr. correspondant aux honoraires versés à leur premier conseil pour ses opérations antérieures au dépôt de la demande. Si le maître a dû recourir aux services d'un expert pour constater les défauts, les honoraires versés à celui-ci constituent un dommage (cf. Chaix, op. cit., n. 59 ad art. 368 CO p. 1920; Tercier/Favre/Carron, op. cit., n. 4626 p. 695). En l'espèce, cependant, il n'apparaît pas que les recourants aient été contraints de faire appel à un expert pour constater les défauts. Il ressort au contraire de la date des opérations mentionnées sur la note finale de l'expert G. _____ (pièce 12) que celui-ci est intervenu après l'avis des défauts, donné par les recourants le 15 septembre 2004. Les rapports demandés à cet expert étaient destinés, en réalité, à fixer la situation de fait nécessaire à la rédaction de la demande en justice. Les frais qu'ils ont entraînés constituent dès lors un poste des dépens (cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 91 CPC p. 171). Il en va de même des honoraires payés au premier conseil des recourants pour les opérations antérieures au dépôt de la demande, dont il n'est au demeurant pas établi qu'elles aient toutes été utiles. Ainsi, même dans la mesure où l'on admettrait que la villa présente un défaut, ces prétentions devraient être rejetées. e) En définitive, le recours en réforme doit être rejeté et il convient d'examiner les conclusions subsidiaires en nullité.

- 27 -

E. 7

Saisi d'un recours en nullité, le tribunal cantonal n'examine que les moyens soulevés par la partie recourante (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 470 CPC p. 730).

E. 8

En premier lieu, les recourants font grief au président du tribunal civil d'avoir violé une règle essentielle de la procédure, au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, en n'ordonnant pas d'office un complément d'expertise, dès lors que, dans son rapport du 13 juin 2007, l'expert judiciaire avait écrit qu'il ne pouvait pas se prononcer sur l'allégué 8, lettre b, faute de disposer d'un descriptif technique des travaux convenus. L'art. 238 CPC n'est pas une règle essentielle de la procédure. La partie insatisfaite d'un rapport d'expertise doit prendre des conclusions incidentes en complément d'expertise; à ce défaut, elle ne peut se prévaloir des lacunes du rapport d'expertise en deuxième instance (cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 238 CPC p. 376). Le moyen est donc mal fondé. Au demeurant, il s'appuie sur une citation tronquée. En réalité, l'expert a donné la réponse suivante (rapport d'expertise, p.3) : "L'expert ne disposant d'aucun "descriptif des travaux convenus" n'est pas à même de répondre précisément à cette question. Néanmoins, il lui paraît que, selon les règles de l'art, il y aurait lieu de blanchir la maçonnerie. À noter que selon MM. H. _____ et K. _____, un bidon de peinture avait été offert à M. A.N. _____ pour qu'il effectue, selon entente, le travail." Ainsi, l'expert judiciaire s'est prononcé de manière complète sur

l'allé- gué qui lui était soumis. Le président n'avait dès lors pas à ordonner un complément d'expertise. D'ailleurs, le président du tribunal a précisé que l'expert serait cité à l'audience de jugement et que chaque partie aurait ainsi l'opportunité de lui demander les éclaircissements souhaités (cf. jugement

- 28 - incident du 6 octobre 2008, pp. 7 et 10-11). Or, il ressort du procès-verbal (p. 37) que les recourants ont renoncé à l'audition de l'expert.

E. 9

En second lieu, les recourants reprochent au président du tribunal civil d'avoir rejeté leur requête de réforme. Ils invoquent un rejet injustifié de conclusions incidentes, au sens de l'art. 445 al. 1 ch. 2 CPC. a) Aux termes de l'art. 153 al. 2 CPC, la réforme ne sera accordée que si le requérant y a un intérêt réel. Elle ne saurait servir à introduire des allégués portant sur des faits déjà invoqués sous une autre forme dans la procédure (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7 ad art. 153 CPC p. 280). En l'espèce, la requête de réforme tendait à permettre aux recourants de déposer des déterminations complémentaires contenant divers allégués (all. 59, 60, 62, 66, 67, 69, 70 et 74) qui ne faisaient que reformuler des allégués résultant déjà de la demande (notamment des allégués 3, 6, 8, 12, 21, 22 et 23). Dans cette mesure, c'est à bon droit que le président du tribunal civil a rejeté la requête. b) Pour le surplus, le moyen pris du rejet injustifié de conclusions incidentes n'est recevable qu'à la condition que l'irrégularité soit de nature à influencer sur le jugement. aa) Certains des allégués réellement nouveaux que les recourants voulaient introduire en procédure (all. 61, 63, 64, 65) tendaient à faire valoir que la présence de conduites dans le sous-sol de la villa [recte : dans le sous-sol de la partie du jardin affecté à leur usage exclusif] constituait un défaut, de nature à entraver la construction d'une piscine, d'un garage ou d'un abri en bois dans le jardin. Les travaux que l'intimé H. _____ s'est engagé à exécuter devaient permettre de rendre les deux "villas" indépendantes et autonomes, c'est-à-dire les deux bâtiments mitoyens, objets du droit d'usage privatif des propriétaires de lots. Il ne s'agissait pas de faire en

- 29 - sorte qu'il n'existe plus de conduites communes, au sens de l'art. 7, point 3, du règlement de la copropriété par étages annexé à l'acte de vente du 23 avril 2004.

L'introduction des allégués relatifs à la présence de ces conduites dans le sous-sol du jardin des recourants n'aurait dès lors rien changé à l'issue du litige. Dans cette mesure, il n'y a dès lors pas lieu de déterminer si c'est à tort ou à raison que le président du tribunal civil a rejeté la requête de réforme. bb) Un autre allégué réellement nouveau que les recourants souhaitaient introduire en procédure concernait les frais d'entretien des conduites dont ils ne veulent pas dans leur local technique (all.68). L'art. 7, point 3, du même règlement définit les canalisations comme comprenant notamment les conduites de distribution de l'eau potable, d'évacuation des eaux claires et usées, les conduites électriques, les câbles du téléphone et du télé-réseau. S'agissant des frais et charges d'entretien des canalisations ainsi entendues, l'art. 8 du règlement de propriété par étages prévoit que seuls ceux qui concernent les tronçons communs des canalisations font partie des frais communs. La destination du tronçon apparaît donc comme le critère décisif pour l'attribution des frais d'entretien qui le concernent. Il s'ensuit que l'entretien des parties de conduites qui desservent exclusivement la villa voisine de celle des recourants est à la charge des voisins des recourants. Il n'y a dès lors pas lieu de déterminer si c'est à tort ou à raison que le président du tribunal civil a refusé aux recourants l'autorisation d'introduire en procédure leur allégué 68, dès lors qu'au fond, le jugement aurait de toute façon été le même. cc) Les

derniers allégués réellement nouveaux que les recourants demandaient à pouvoir introduire en procédure n'ont de pertinence qu'au regard d'une éventuelle réfection de l'ouvrage (all. 71, 72 et 73). Or les recourants n'ont jamais mis en demeure les intimés de procéder à une réfection; ils agissent en réduction du prix.

- 30 - En outre, le droit à la réfection suppose que celle-ci n'entraîne pas des dépenses excessives, c'est-à-dire disproportionnées par rapport à l'utilité que l'élimination des défauts présente pour le maître (cf. Tercier/Favre/Carron, op. cit., n. 4572 p. 688; ATF 111 II 173 c. 5). Or, l'intérêt des recourants à entrer en jouissance de la partie du volume de leur local technique occupée par les tuyaux et câbles de leurs voisins, et à éviter que des travaux concernant les installations de ceux-ci ne doivent avoir lieu chez eux, ne justifierait pas d'engager une somme de l'ordre de 20'000 fr., prix minimum de la réfection. Dès lors que les vannes d'entrée et que les compteurs de ces installations se trouvent dans la villa des voisins des recourants, on imagine difficilement qu'il puisse être nécessaire d'intervenir chez les recourants plus d'une fois par décennie. Aussi les recourants n'auraient-ils pas été fondés à exiger la réfection et ne sont-ils dès lors pas fondés à élever des prétentions liées à l'hypothèse d'une réfection.

E. 10

En définitive, le recours en nullité doit être rejeté.

E. 11

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 911 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 2'500 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]).

- 31 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 911 fr. (neuf cent onze francs). IV. Les recourants A. et B.N._____, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés H._____ et C._____ SA, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cent francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 11 août 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier :

- 32 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : - Me Nicolas Saviaux (pour A. et B.N._____), - Me Olivier Freymond (pour H._____ et C._____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 61'161 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de

photocopies, à : - Tribunal d'arrondissement de La Côte. Le greffier :

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