

VS_GERICHTE C1 22 161 vom 6. November 2024

VS Kantonsgericht, 2024-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_22_161

FR: VS_GERICHTE C1 22 161 du 6 novembre 2024

IT: VS_GERICHTE C1 22 161 del 6 novembre 2024

Regeste

C1 22 161 ARRÊT DU 6 NOVEMBRE 2024 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I
Composition : Camille Rey-Mermet, présidente ; Dr. Lionel Seeberger et Bénédicte Balet, juges ; Céline Gaillard, greffière en la cause X _____ et Y _____, demandeurs et appelants, représentés par Maître Laure Panchard, avocate à Martigny, contre Z _____ SÀRL, de siège social à A _____, défenderesse et appelante, représentée par Maître Christophe Sivilotti, avocat à Lausanne. (contrat d'entreprise ; garantie pour les défauts ; prescription) appel contre le jugement du 15 juin 2022 du Tribunal des districts de B _____ [B xx xx xx]

Erwägungen

E. 1.1

Les décisions finales de première instance de nature patrimoniale peuvent faire l'objet d'un appel au Tribunal cantonal, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En l'occurrence, le jugement entrepris est une décision finale de première instance, rendue dans une cause de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse s'élève à 281'128 fr. 55 (soit 262'541 fr. 40 + 18'587 fr. 15) au vu des dernières conclusions formulées par

- 9 - les demandeurs en première instance, entièrement contestées par la partie adverse. La voie de l'appel au Tribunal cantonal (cf. art. 5 al. 1 let. b LACPC) est donc ouverte. Le jugement a été notifié à l'appelante le 17 juin 2022, de sorte que l'appel, formé le 27 juin suivant, a été déposé en temps utile.

E. 1.2

Pour le surplus, les critiques des demandeurs, qui concernent l'application du droit uniquement (cf. appel, p. 12 ss) étant dirigées contre des passages déterminés du jugement de première instance, l'écriture d'appel répond aux exigences de motivation posées à l'article 311 al. 1 CPC (cf. arrêt 4D_9/2021 du 19 août 2021 consid. 3.3.1 et les réf.). Quant à l'appelante par voie de jonction, bien qu'elle se plaigne d'une appréciation erronée des faits et des preuves (cf. mémoire-réponse, p. 4), on cherche en vain dans son écriture d'une cinquantaine de pages, une critique précise des constatations de faits retenues par la juge intimée. Partant, dans la mesure où la description des faits relatée par l'appelante par voie de jonction s'écarte des constatations de la première juge, celle-ci ne peut qu'être déclarée irrecevable. En revanche, les griefs relatifs à une violation des dispositions légales sur lesquelles elle fonde ses conclusions sont recevables.

E. 1.3

Dans son appel joint, la défenderesse requiert l'administration d'une expertise complémentaire.

E. 1.3.1

Conformément à l'article 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'article 8 CC ou, dans certains cas qui n'entrent pas en considération ici, de l'article 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les réf.).

E. 1.3.2

Dans un ultime grief, formulé en fin d'écriture (p. 44 ss), la défenderesse sollicite l'administration d'une nouvelle expertise, sa requête exprimée en ce sens ayant été écartée par la première juge par ordonnance du 6 juillet 2020, confirmée par le Tribunal cantonal. Elle fait valoir que l'expert judiciaire, dans les trois rapports qu'il a rendus, n'a pas tenu compte d'un certain nombre de points, de sorte que l'expertise devrait être tenue pour insatisfaisante, incomplète, voire orientée, ce qui aurait dû conduire la

- 10 - magistrate à ordonner une nouvelle expertise. Elle se plaint ainsi d'une violation des articles 150, 152, 157 et 187 al. 4 CPC, ainsi que de l'article 8 CC. Dans la mesure où l'examen de la valeur probante de l'expertise nécessite d'exposer préalablement le contexte du litige ainsi que certains principes juridiques, il sera procédé à l'analyse des griefs de l'appelante en la matière dans la suite du présent jugement (cf. infra, consid. 5.3).

E. 2

Dans un premier grief, les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, plus précisément du devoir de motivation de l'autorité inférieure, dans la mesure où la juge intimée aurait retenu une réduction du délai de prescription, sans aucune explication.

E. 2.1

La jurisprudence déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) l'obligation pour le juge de motiver ses décisions afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient (ATF 142 I 135 consid. 2.1 p. 145). Pour satisfaire à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. Elle ne doit pas se prononcer sur tous les moyens des parties, mais peut au contraire se limiter aux questions décisives (ATF 142 II 154 consid. 4.2). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1).

E. 2.2

En l'espèce, le grief des demandeurs se recoupe en définitive avec le reproche développé aux pages 17 ss du mémoire d'appel, à teneur duquel les intéressés tiennent rigueur à la juge intimée d'avoir retenu un délai de prescription de deux ans, en dérogation au système légal. Après avoir rappelé les principes juridiques relatifs à la prescription, en matière de contrat

d'entreprise, puis analysé les conditions d'une réduction conventionnelle du délai de prescription, le jugement entrepris considère que les parties sont convenues, en l'occurrence, d'une telle réduction et que cette clause n'est pas inéquitable, de sorte qu'elle doit être appliquée. Il faut dès lors considérer que le jugement est suffisamment motivé sur ce point, puisque les appelants ont compris la motivation effectuée par la magistrate, même s'ils la contestent, et ont pu la critiquer à satisfaction dans leur mémoire d'appel. Dans ces conditions, l'on ne discerne aucune violation de leur droit d'être entendus. Autre est la question de savoir si la première juge a confondu les notions de « délai de garantie » et « délai de prescription », grief qui sera examiné ultérieurement (cf. infra, consid. 4.2.2).

- 11 -

E. 2.4

; 4A_177/2014 du 8 septembre 2014 consid. 6.2 ; 5A_485/2012 du 11 septembre 2012 consid. 4.1 ; HOHL, no 1829, p. 302 et les références citées). Si les conclusions d'une expertise judiciaire apparaissent douteuses sur des points essentiels, le juge doit recueillir des preuves complémentaires pour tenter de dissiper ses doutes, en faisant compléter ou expliquer un rapport lacunaire, peu clair ou insuffisamment motivé, ou en faisant appel à un autre expert (art. 188 al. 2 CPC). À défaut, en se fondant sur une expertise non concluante, il pourrait procéder à une appréciation arbitraire des preuves et violer l'article 9 Cst. féd. (ATF 142 IV 49 consid. 2.1.3 ; 141 IV 369 consid. 6.1 ; 138 III 193 consid.4.3.1 ; 136 II 539 consid. 3.2 ; arrêts 5A_66/2022 du 5 août 2022 consid.

E. 3

Les appelants s'en prennent ensuite à la qualification du contrat, estimant que ce sont les dispositions régissant la vente qui devaient trouver application, au lieu de celles relatives au contrat d'entreprise.

E. 3.1

La qualification juridique d'un contrat est une question de droit (ATF 131 III 217 consid. 3). Le juge détermine ainsi librement la nature de la convention d'après l'aménagement objectif de la relation contractuelle (objektive Vertragsgestaltung), sans être lié par la qualification même concordante donnée par les parties (ATF 84 II 493 consid. 2; arrêt 4A_194/2011 du 5 juillet 2011 consid. 5.3). La dénomination d'un contrat n'est pas déterminante pour évaluer sa nature juridique (art. 18 al. 1 CO ; ATF 129 III 664 consid. 3.1 ; arrêt 4A_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.1.3).

E. 3.2

Le « descriptif, contrat », signé le 14 août 2014 par les parties, portant sur la construction d'une villa mitoyenne sur la parcelle no xxx2 au lieu-dit « G _____ », à D _____, fait partie intégrante du contrat du même jour, par lequel la défenderesse a vendu la PPE no xxx1, 500/1000e de la parcelle précitée, aux demandeurs. L'acte de vente mentionne expressément le projet de construction d'une villa sur la parcelle vendue, selon le descriptif des travaux qui est signé par les parties et annexé à l'acte. L'entrée en jouissance était prévue dès l'achèvement des travaux et le paiement du prix de vente devait être échelonné selon l'échéancier prévu dans le descriptif des travaux et selon l'avancement des travaux. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le fait que les parties aient choisi de mentionner le projet de construction dans l'acte notarié ne signifie pas qu'elles ont voulu soumettre l'ensemble de leurs relations au contrat de vente. Tout porte à croire que c'est en

réalité parce que la défenderesse, propriétaire des parcelles mises en vente, souhaitait s'assurer le mandat d'entrepreneur général pour la construction des villas mitoyennes projetées sur lesdits terrains, que les parties ont choisi ce contrat. Les intéressés étaient dès lors liés par une relation contractuelle mixte combinant des aspects des contrats de vente et d'entreprise (cf. GAUCH, *Der Werkvertrag*, 2019, no 232 ; RÜEGG, *Die Haftung des Grundstückverkäufers*, in : Koller, *Der Grundstückkauf*, 2017, p. 170). Conformément à la jurisprudence, la question de la responsabilité pour les défauts de construction de la villa doit dès lors se résoudre exclusivement à l'aune des règles du contrat d'entreprise (cf. ATF 118 II 142 consid. 1a ; arrêts 4A_399/2018 du 8 février 2019 consid. 2.2 ; 4A_702/2011 du 20 août 2012 consid. 5 ; 4C.190/2003 du 28 novembre 2003 consid. 2.2 ; GAUCH, no 349 ; RÜEGG, p. 168).

- 12 - C'est le lieu de relever que, par leur argumentation les appelants adoptent un comportement contradictoire (*venire contra factum proprium*), constitutif d'un abus de droit, puisqu'ils ont fondé leur action en paiement sur les dispositions régissant le contrat d'entreprise (cf. mémoire-demande, p. 19 ; plaidoiries écrites du 30 mai 2022, p. 2). A aucun moment ils n'ont soutenu, en première instance, que les règles du contrat de vente devaient s'appliquer aux relations juridiques tissées entre les parties. C'est uniquement dans leur mémoire d'appel, et à la faveur de leur contestation de l'extinction de leur créance, par la prescription, qu'ils se prévalent de l'existence d'un contrat de vente. Un tel comportement ne saurait être protégé. En définitive, c'est à bon droit que la juge intimée a appliqué les règles relatives aux défauts de l'ouvrage en matière de contrat d'entreprise.

E. 3.2.1

; 135 III 295 consid. 5.2 ; 133 III 61 consid. 2.2.1 et 3.3). Une interprétation stricte selon la lettre s'impose également lorsque les parties sont expérimentées en affaires et familières des termes techniques utilisés (ATF 131 III 606 consid. 4.2 ; 129 III 702 consid. 2.4.1). En l'espèce, comme on l'a vu, le texte de la clause litigieuse n'est pas clair et prête à confusion, dans la mesure où il parle d'un délai de garantie, lequel peut se rapporter soit au délai de prescription, soit au délai d'avis des défauts. En l'absence d'allégations sur le sens de cette clause – alors même que l'exception de prescription, fondée sur cette dernière, était soulevée par la défenderesse –, les demandeurs n'ont pas été interpellés sur la compréhension qu'ils auraient eue de ladite clause et sur leur volonté de l'intégrer au contrat. Il n'est pas non plus allégué ni démontré que le notaire aurait apporté des explications sur le contenu de la clause litigieuse, respectivement aurait attiré l'attention des défendeurs sur le fait que celle-ci s'écartait du système légal prévu par le Code des obligations. Contrairement à ce que soutient la défenderesse, l'on ne saurait retenir que le demandeur aurait une connaissance accrue en matière de droit des contrats. Le simple fait d'être ouvrier dans le milieu de la construction, ce qui du reste ne ressort pas spécifiquement du dossier, ne signifie pas que l'intéressé aurait des connaissances spécifiques, notamment en rapport avec la réglementation du délai de prescription. On ne saurait non plus suivre la défenderesse lorsqu'elle soutient que les demandeurs

- 20 - bénéficiaient de l'assistance d'un professionnel au niveau juridique lors de la signature des contrats – ce qui n'est pas démontré –, dans la mesure où tout porte à croire que c'est uniquement dès la survenance des premiers défauts qu'ils ont requis les conseils d'un mandataire professionnel. Les défendeurs ne peuvent partant être qualifiés d'expérimentés par rapport à la défenderesse, active dans le milieu de la construction et de la promotion immobilière, étant encore précisé que le contrat a été conclu en vue de la

construction d'une villa familiale et qu'aucun indice ne permet de conclure que les maîtres d'ouvrages sont rompus à la négociation de conventions en matière de construction. Ces éléments, ainsi que le fait qu'il s'agisse d'une clause pré-établie par l'entrepreneur, font pencher la balance en faveur d'une clause insolite. Enfin, la situation juridique des défendeurs, avec l'application de la clause litigieuse, leur est clairement défavorable, puisque, en dérogation avec le système légal, ils voient le délai de prescription réduit de cinq à deux ans. En définitive, pour l'ensemble de ces motifs, la clause prévoyant une réduction du délai de prescription à deux ans doit être qualifiée d'insolite. Elle est partant inefficace et ne déploie pas d'effet, de sorte que c'est le régime légal de la prescription qui doit trouver application.

E. 4.1.1

L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut. L'ouvrage livré est défectueux au sens de l'article 367 al. 1 CO lorsqu'il diverge du contrat, ne possède pas les qualités promises ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (arrêt 4A_570/2020 du 6 avril 2021 consid. 3.1 et les réf. citées). Il ne peut y avoir de défaut qu'en présence d'un ouvrage achevé et livré (ATF 94 II 161 consid. 2c ; GUIGNARD, La garantie pour les défauts, in Journées du droit de la construction, 2013, p. 5). Tant qu'il n'y a pas eu réception – par quoi l'on entend la remise au maître par l'entrepreneur de l'ouvrage qu'il a achevé et réalisé conformément au contrat (ATF 97 II 350 consid. 2c ; arrêt 4A_298/2019 du 31 mars 2020 consid. 6.1 ; 4C.301/2003 du 4 février 2004 consid. 4.1) –, le maître ne peut agir qu'en exécution du contrat et, s'il subit un dommage, en réparation du préjudice selon les règles générales (cf. art. 97 ss CO) ; à certaines conditions, le maître peut également exercer des droits anticipés (cf. infra, consid. 4.1.2 ; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, no 3778, p. 520, no 3710, p. 508 et no 3732, p. 512 et les réf.). A teneur de l'article 368 CO, le maître dispose en matière de garantie des défauts de l'ouvrage de trois droits formateurs : il peut refuser l'ouvrage lorsque celui-ci est si défectueux ou si peu conforme à la convention qu'il ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter (al. 1), exiger la diminution du prix (al. 2, 1^e hypothèse) ou demander la réfection de l'ouvrage (al. 2, 2^e hypothèse). L'exercice de ces droits ne suppose pas de faute de l'entrepreneur, mais l'existence d'un défaut de l'ouvrage (arrêt 4A_337/2021 du 23 novembre 2021 consid. 7.1 et les réf. citées).

- 13 -

E. 4.1.2

; 4A_263/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3.1.3 ; HOHL, no 1830, p. 302).

E. 4.1.3

Selon l'article 371 al. 2 CO (dont la teneur est similaire à l'art. 180 al. 1 de la norme SIA 118), les droits du maître en raison des défauts d'une construction immobilière se prescrivent contre l'entrepreneur, de même que contre l'architecte ou l'ingénieur qui a collaboré à l'exécution de l'ouvrage, par cinq ans à compter de la réception. Le dies a quo du délai de prescription commence à courir au moment de la livraison de l'ouvrage, laquelle peut intervenir par actes concluants (cf. ATF 115 II 456 consid. 4 ; plus récemment, cf. arrêt 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 4.1).

E. 4.1.4

Les règles sur la garantie étant en principe de droit dispositif, les parties peuvent y déroger, expressément ou tacitement. Elles peuvent aggraver la situation du vendeur, respectivement de l'entrepreneur, mais, le plus souvent, elles l'améliorent par des clauses exclusives ou limitatives de responsabilité (TERCIER/BIERI/CARRON, no 813, p. 115 et les références citées). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur (respectivement de l'entrepreneur) ressortit à l'interprétation du contrat (ATF 130 III 686 consid. 4.3 ; arrêt 4C.227/2003 du 9 décembre 2004 consid. 5.2.1). Dans la mesure où la volonté réelle et commune des parties n'a pas pu être constatée, la clause en question doit être interprétée selon la théorie de la confiance (arrêt 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2.1 in fine), c'est-à-dire d'après le sens que les parties pouvaient et devaient lui attribuer de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; 133 III 675 consid. 3.3), étant précisé que l'accord intervenu sur la base de la volonté réelle des parties relève des faits. La validité des conditions générales préformulées est limitée par la règle de l'insolite. Selon cette dernière, sont exclues d'une acceptation globale des conditions générales du contrat toutes les clauses inhabituelles dont l'existence n'a pas été signalée séparément à la partie qui donne son accord. Sont considérées comme reprises globalement les conditions contractuelles préformulées dont l'expérience générale montre qu'une partie ne les lit pas, n'en prend pas connaissance ou n'en comprend pas la portée (ATF 119 II 443 consid. 1a ; 109 II 452 consid. 4 ; arrêt 5A_86/2021 du 2 novembre 2021 consid. 3.1. et les réf.). Le caractère inhabituel s'apprécie du point de vue de l'auteur du consentement au moment de la conclusion du contrat (ATF 138 III 411 consid. 3.1 ; 135 III 1 consid. 2.1 ; 119 II 443 consid. 1a ; 109 II 452 consid. 5b ; arrêt 4A_475/2013 du 15 juillet 2014 consid.

- 15 - 5.1, non publié aux ATF 140 III 404) en tenant compte du cas particulier (ATF 135 III 1 consid. 2.1 ; 119 III 443 consid. 1.a). Il faut notamment tenir compte du fait que la personne qui donne son consentement est ou non au fait des affaires et de la branche : moins elle a d'expérience des affaires ou de la branche, plus une clause aura de chances d'être inhabituelle pour elle. Ainsi, des clauses usuelles dans la branche peuvent être inhabituelles pour une personne étrangère à la branche, mais pas pour une personne connaissant la branche (ATF 138 III 411 consid. 3.1 ; 119 II 443 consid. 1a ; 109 II 452 consid. 5b). La connaissance de la branche ou l'expérience commerciale n'exclut toutefois pas nécessairement le caractère inhabituel. Même pour une personne connaissant la branche ou ayant de l'expérience dans les affaires, une clause des conditions générales peut, dans certaines circonstances, être inhabituelle. La règle de l'insolite est un instrument de la doctrine du consensus ; elle concrétise le principe de la confiance, qui vise à protéger la bonne foi dans les relations commerciales et ne vise pas en premier lieu à protéger la partie la plus faible ou inexpérimentée contre la partie la plus forte ou expérimentée (arrêt 4A_499/2018 du 10 décembre 2018 consid. 3.3.2 et 3.3.3 avec renvois). Certes, la règle de l'insolite ne s'applique que si, outre la condition subjective de l'absence d'expérience dans la branche, la clause en question présente un contenu jugé objectivement étranger à l'activité commerciale. Cette condition doit être remplie lorsqu'elle entraîne une modification substantielle de la nature du contrat ou lorsqu'elle sort de manière significative du cadre légal du type de contrat. Plus une clause porte atteinte à la position juridique de la partie contractante, plus elle est susceptible d'être qualifiée d'inhabituelle (ATF 138 III 411 consid. 3.1 ; 135 III 1 consid. 2.1). Subsidiairement, en présence de conditions ambiguës dont le principe de la confiance ne permet pas d'élucider entièrement le sens, le juge doit retenir l'acceptation la plus favorable à cette partie-ci selon l'adage in dubio contra

stipulatorem (ATF 122 III 118 consid. 2a ; 118 II 342 consid. 1a ; cf. ég. ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; arrêt 4A_288/2013 du 8 octobre 2013 consid. 2.2). Le caractère insolite d'une clause se détermine d'après la perception de celui qui l'accepte au moment de la conclusion du contrat. La règle dite de l'insolite ne trouve application que si, hormis la condition subjective du défaut d'expérience du domaine concerné, la clause a objectivement un contenu qui déroge à la nature de l'affaire. C'est le cas si la clause conduit à un changement essentiel du caractère du contrat ou si elle s'écarte de manière importante du cadre légal du type de contrat concerné. Plus une clause porte préjudice à la position juridique du partenaire contractuel, plus elle doit être qualifiée d'insolite (ATF 140 III 404 ; 138 III 411 consid. 3.1 ; 135 III 1 consid. 2.1, 225 consid. 1.3 ; arrêt 4A_601/2015 du 19 avril 2016 consid. 2.2.3).

- 16 - Une clause de style, qui est intégrée dans un contrat par tradition (notariale dans la vente immobilière) ne correspond pas à la volonté des parties. Une clause habituelle n'est toutefois plus « de style » lorsque les parties ont été rendues attentives à sa portée (TERCIER/BIERI/CARRON, no 816, p. 115 et les références citées). La règle de l'insolite entraîne l'inefficacité des clauses qu'elle concerne, lesquelles ne seront pas opposables à leur destinataire (ATF 119 II 443 consid. 1a ; 109 II 452, consid. 4).

E. 4.1.5

De nombreux contrats d'entreprise prévoient que le maître dispose, pour donner l'avis des défauts, d'un certain délai qui court dès la livraison (réception) de l'ouvrage. La portée du délai d'avis des défauts conventionnel dépend du contenu de la convention, elle-même sujette à interprétation. Le plus souvent, le délai d'avis conventionnel signifie que le maître peut valablement donner l'avis de tous les défauts qu'il découvre à n'importe quel moment du délai. Sauf convention contraire, il doit donner l'avis des défauts immédiatement après leur découverte (art. 370 al. 3 CO). Souvent, le maître est également libéré de cette obligation d'avis immédiat, en ce sens qu'il suffit, aux termes de la convention passée entre les parties, qu'il donne l'avis des défauts avant l'échéance du délai d'avis. Selon le principe de l'interprétation conforme à la loi, un tel accord ne doit cependant pas être présumé ; il ne peut au contraire être admis que s'il a été convenu « avec une clarté suffisante » (cf. ATF 117 II 621 ; 115 II 268), à moins que la règle des clauses ambiguës ne se révèle favorable au maître. En ce qui concerne les défauts que le maître découvre après l'échéance du délai d'avis conventionnel, on applique sans autre l'article 370 al. 3 CO, dans la mesure où les parties n'ont pas convenu autre chose à ce sujet (GAUCH, no 2477 ss et les réf. citées). Si les parties conviennent d'un « délai de garantie », le délai conventionnel a souvent le sens d'un délai d'avis des défauts. La question de savoir si tel est le cas en l'espèce et quelle est la portée du délai d'avis désigné par l'expression « délai de garantie » est affaire d'interprétation (GAUCH, no 2483).

E. 4.1.6

Les parties peuvent également déroger aux règles relatives à la prescription. Elles peuvent ainsi, par convention, convenir que le délai de prescription des droits de garantie du maître ne courra pas dès la livraison (réception) de l'ouvrage (art. 371 CO), mais plus tôt (p. ex. « sortie usine », « au moment où l'ouvrage est prêt à être occupé »), ou plus tard (p. ex. seulement « au moment de la découverte d'un défaut » ou à l'échéance d'un « délai de garantie » déterminé contractuellement) (GAUCH, no 2486). Elles peuvent également passer un accord sur la durée de la prescription et convenir que les droits de

- 17 - garantie du maître sont soumis à un autre délai que le délai légal (de deux ou cinq ans) de l'article 371 CO, étant précisé que l'article 129 CO, qui prescrit que les délais de prescription ne peuvent être modifiés conventionnellement, ne s'applique pas en matière de garantie pour les défauts du contrat d'entreprise (Gauch, no 2489 et les réf. citées).

E. 4.1.7

Lorsque les parties se réfèrent dans leur contrat à des délais de « garantie », il n'est pas toujours aisé de déterminer ce qu'elles ont visé, en raison de l'ambiguïté des termes souvent utilisés en pratique : s'agit-il d'un délai d'avis ou d'un délai de prescription ? Le Tribunal fédéral a retenu que, dans le doute, le juge devait considérer que la modification conventionnelle des délais de garantie constitue une modification des délais de prescription (art. 371 CO), et non des délais d'avis (art. 367 CO) (présomption de fait en faveur d'un délai de prescription ; Rep. 1993 p. 197, in DC 1995 p. 38). Une dizaine d'année plus tard, il a cependant jugé que si, dans un contrat soumis à la Norme SA-118, les parties prévoient que le délai de garantie sera de dix ans, elles modifient ainsi le délai d'avis : durant tout ce temps, le maître peut signaler les défauts qu'il constate sans que l'entrepreneur puisse lui reprocher d'avoir agi tardivement (TERCIER/BIERI/CARRON, no 3844, p. 529 in fine et 530 et les réf. citées). La version 2013 de la norme SIA parle d'ailleurs désormais de « délai de dénonciation ». Quoi qu'il en soit, la question de savoir si le « délai de garantie » convenu par les parties correspond à un délai d'avis des défauts et/ou à un délai de prescription, doit être résolue par l'interprétation de la convention passée entre les parties (GAUCH, no 2496c).

E. 4.2

En l'espèce, la juge intimée a rejeté la demande, considérant que les prétentions en garantie des défauts des demandeurs et appelants étaient prescrites.

E. 4.2.1

Dans un premier moyen, ces derniers objectent que l'exception de prescription n'a pas été correctement soulevée par la partie adverse, puisque celle-ci se serait contentée d'exciper de la prescription, sans expressément refuser d'exécuter sa prestation pour ce motif. Ce grief doit être d'emblée rejeté. Les appelants se méprennent en effet sur le sens à donner à l'avis de l'auteur qu'ils citent. Ainsi, selon PICHONNAZ, « l'exception de prescription doit être expressément soulevée (ausdrücklich dit le Tribunal fédéral). Il ne suffit pas d'invoquer le rejet de l'action, mais il faut une affirmation univoque du refus d'exécuter la prestation pour cause de prescription, sans pour autant fixer des exigences trop élevées. En tant qu'acte d'une partie au procès, elle doit avoir lieu conformément aux règles de procédure applicables » (PICHONNAZ, Commentaire romand, n. 4 ad art. 142 CO). L'auteur concerné n'affirme ainsi pas que le défendeur doit déclarer refuser d'exécuter sa prestation, tout en invoquant la prescription, mais souligne que le simple fait de conclure au rejet de l'action, sans autre précision, ne suffit pas. En définitive, à

- 18 - teneur de l'article 142 CO, le juge ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. Le débiteur doit donc soulever l'exception de prescription dans le procès, en la forme et au stade définis par le droit procédural. L'exception de prescription doit être introduite dans les mêmes délais que les allégations de fait et satisfaire le cas échéant au régime restrictif des nova énoncé à l'article 229 CPC pour la première instance (arrêt 4A_512/2019 du 12 novembre 2020 consid. 4.1.1 et 4.2). En l'espèce, la défenderesse a, conformément aux principes énoncés ci-dessus, excipé de la prescription dans son

mémoire-réponse, soit en temps utile. Elle ne s'est pas contentée de conclure simplement au rejet de l'action, sans autre précision, mais a démontré pour quelles raisons, selon elle, les prétentions de la partie adverse étaient prescrites. C'est dire si l'exception a été soulevée de façon régulière.

E. 4.2.2

Les demandeurs et appelants contestent ensuite la conclusion à laquelle est parvenue la première juge, soit que le délai de prescription de deux ans prévu contractuellement était échu.

E. 4.2.2.1

La clause suivante est insérée dans le contrat signé par les parties :

L'Entrepreneur général garantit que la construction a été faite de façon conforme aux règles de l'art et aux normes techniques établies par la S.I.A et répond des défauts de garantie pendant une période de 2 ans dès réception, à l'exception des défauts imputables à la force majeure, à un fait du Maître de l'Ouvrage ou à des tiers non liés par contrat à l'entrepreneur. Ce délai[.] est de cinq ans pour les défauts cachés. Après avoir considéré que cette clause ne signifiait pas que les parties avaient décidé d'intégrer les normes SIA dans leurs relations contractuelles, la juge intimée a implicitement retenu que le « délai de garantie » mentionné correspondait à la réelle et commune intention des parties. Elle a en effet considéré que cette clause dérogeait « aux règles habituelles de garantie des défauts dans le contrat d'entreprise, qui fixe à cinq ans le délai de garantie pour les défauts résultant d'un ouvrage immobilier » (cf. jugement attaqué, consid. 7.7.2). Cette référence renvoie au système prévu par l'article 371 al. 2 CO, qui concerne effectivement la prescription.

E. 4.2.2.2

Se pose d'emblée la question – qui a échappé à l'instance inférieure – de la validité de la clause litigieuse. Face à une telle clause, faisant partie intégrante du contrat d'entreprise générale passé entre les parties, il s'agissait de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (cf. art. 18 al. 1 CO). Or, l'instruction n'a pas porté sur cette question,

- 19 - faute d'allégués en ce sens de la part des demandeurs, étant rappelé que le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de l'existence et du contenu d'une volonté subjective qui s'écarte du résultat de l'interprétation normative est à la charge de la partie qui s'en prévaut (ATF 121 III 118 consid. 4b ; cf. ég. ATF 123 III 35 consid. 2b ; arrêt 4A_210/2015 du 2 octobre 2005 consid. 6.2.1 et 6.3.1). En particulier, les demandeurs et appelants n'ont à aucun moment, alors même que l'exception de prescription était soulevée par la partie adverse, allégué qu'ils n'avaient pas prêté attention à la clause litigieuse ou qu'ils ne l'avaient pas comprise dans le sens d'une réduction du délai de prescription. Partant, seule une interprétation objective entre en ligne de compte. Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il

n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid.

E. 4.2.3

Au vu de ce qui précède, c'est à tort que la juge intimée a considéré que la requête de conciliation déposée le 17 [recte : 7] janvier 2019 était tardive et que les prétentions formulées par les demandeurs et appelants étaient prescrites et devaient être rejetées (et non déclarées irrecevables). L'appel étant admis sur ce point, il convient de renvoyer la cause en première instance, afin que la magistrate examine les autres conditions de la garantie pour les défauts. Compte tenu de cette issue, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si les défauts dénoncés doivent être qualifiés d'apparents ou cachés, comme le soutiennent les appelants.

E. 5

La défenderesse a également appelé du jugement de première instance, dans la mesure où la juge intimée l'a tenue responsable des défauts contenus dans l'avis du

E. 5.1.1

Comme rappelé précédemment (cf. supra, consid. 4.1.1), en présence d'un ouvrage défectueux, le maître d'ouvrage dispose de trois droits formateurs (cf. art. 368 CO) : il peut refuser l'ouvrage lorsque celui-ci est si défectueux ou si peu conforme à la convention qu'il ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter (al. 1), exiger la diminution du prix (al. 2, 1^e hypothèse) ou demander la réparation de l'ouvrage (al. 2, 2^e hypothèse). S'il demande la réparation de l'ouvrage et obtient satisfaction, il ne saurait exercer l'action rédhibitoire ou minutoire (ATF 136 III 273 consid. 2.2 ; arrêt 4A_274/2024 du 20 août 2024 consid. 3.1.2).

E. 5.1.2

La manifestation de volonté par laquelle le maître exerce l'un de ces droits formateurs peut être expresse ou tacite. Irrévocable, elle ne peut être modifiée sans l'accord de l'entrepreneur et entraîne la perte des autres options (arrêts 4A_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées ; 4A_514/2016 du 6 avril 2017 consid. 3.2.1).

E. 5.2

En l'espèce, on cherche en vain dans les écritures un quelconque allégué relatif à la manifestation de volonté des maîtres d'ouvrage. Cela étant, l'on ne saurait suivre l'appelante par voie de jonction lorsqu'elle soutient que les pièces 6 à 9 et 12 attestent de la volonté des demandeurs de solliciter la réparation des défauts. Les pièces 6 à 8 et

E. 5.3

L'appelante par voie de jonction formule divers reproches à l'égard de l'expertise administrée dans le cadre de la preuve à futur ; elle se plaint à cet égard d'une violation des articles 150, 152, 157 et 187 al. 4 CPC, ainsi que de l'article 8 CC.

- 22 -

E. 5.3.1.1

Aux termes de l'article 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; 138 III 374 consid. 4.3.1 ; arrêt 4A_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2

non publié in ATF 144 III 136 ; SCHWEIZER, Commentaire romand, n. 1 ad art. 152 CPC). Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu garanti au niveau constitutionnel par l'article 29 al. 2 Cst. féd., ainsi que par les articles 8 CC et 53 CPC (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2016, nos 2049 et 2050, p. 341). Il est violé lorsqu'un moyen de preuve, régulièrement requis et objectivement adéquat à établir un fait pertinent, n'est pas mis en œuvre ; une mesure probatoire peut cependant être refusée si, à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, l'autorité arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies, ce qu'il y a lieu d'examiner sous l'angle de l'appréciation des preuves (art. 157 CPC ; ATF 146 III 73 consid. 5.2.2 ; 143 III 297 consid. 9.3.2 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2). Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts (art. 183 al. 1, 1ère phrase, CPC). L'expert judiciaire a pour tâche d'informer le juge sur des règles d'expérience ou sur des notions relevant de son domaine d'expertise, d'élucider pour le tribunal des questions de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales – scientifiques, techniques ou professionnelles – ou de tirer, sur la base de ces connaissances, des conclusions sur des faits existants ; il est l'auxiliaire du juge, dont il complète les connaissances par son savoir de spécialiste (ATF 118 Ia 144 consid. 1c ; arrêt 4A_599/2019 du 1er mars 2021 consid. 6.1).

E. 5.3.1.2

Comme tout moyen de preuve, une expertise judiciaire est sujette à la libre appréciation des preuves consacrée par l'art. 157 CPC (VOUILLOZ, in : Petit commentaire, n. 18 ad art. 183 CPC).

E. 5.3.1.3

Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, le juge ne peut s'écarter des conclusions de l'expertise que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis, qu'il lui incombe d'indiquer, en ébranlent sérieusement la crédibilité (ATF 142 IV 49 consid. 2.1.3 ; arrêt 5A_266/2017 du 29 novembre 2017 consid. 6.3). De justes motifs pour s'écarter de l'expertise peuvent être réalisés lorsque cette dernière ne satisfait pas aux exigences de qualité imposées

- 23 - par la loi – rapport lacunaire, peu clair ou insuffisamment motivé – présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels elle se réfère. Tel est aussi le cas si, d'une quelconque autre façon, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même sans connaissances spécifiques, que le juge ne pouvait tout simplement pas les ignorer. Enfin, le fait que l'expert se contredise, en s'écartant dans un rapport complémentaire de l'avis exprimé dans un premier rapport, constitue un élément de nature à ébranler sérieusement sa crédibilité (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; 138 III 193 consid. 4.3.1 ; arrêts 5A_94/2019 du 13 août 2019 consid. 3.2.3 ; 4A_487/2016 du 1er février 2017 consid.

E. 5.3.2.1

En l'espèce, il s'agit d'emblée de relever que, dans la mesure où l'appelante par voie de jonction renvoie « pour l'ensemble des griefs tirés du manque de précision et insuffisance des rapports d'expertise de preuve à futur » (cf. appel joint, p. 46) à son recours contre l'ordonnance de preuve du 6 juillet 2020, rejetant l'administration d'une expertise complémentaire, son argumentation ne répond pas aux réquisits de motivation exigés dans

le cadre d'un appel et ne peut qu'être déclarée irrecevable.

E. 5.3.2.2

Dans le cadre de la procédure de preuve à futur, la juge intimée a ordonné une expertise et a recueilli un rapport de l'expert le 27 mars 2016, suivi de deux rapports complémentaires, les 17 novembre 2016 et 1er juin 2017 (cf. supra, consid. C.b à C.d). Le 6 juillet 2020, s'estimant suffisamment renseignée, elle a rejeté la requête de nouvelle expertise formulée par la défenderesse, qui jugeait que l'expert avait commis des erreurs et répondu de manière orientée. L'article 152 CPC ne prescrivant pas les mesures probatoires à ordonner et la manière dont le juge doit parvenir à une conviction, le refus de la magistrate d'ordonner une nouvelle expertise ne peut être considéré comme une

- 24 - violation du droit à la preuve mais doit être examiné sous l'angle de l'appréciation des preuves (cf. supra, consid. 5.3.1.1). Sur ce point, force est de constater qu'après avoir rejeté la réquisition de nouvelle expertise présentée par la défenderesse par une appréciation anticipée, la juridiction précédente a fait sienne, dans son jugement, les différentes conclusions prises par le spécialiste, en lien avec l'avis des défauts du 10 mai 2016 (fissures), soit que les défauts des façades provenaient d'une mauvaise exécution de la liaison entre la façade et l'avant-toit et, qu'en fonction des dilations, différentes entre ces deux parties du bâtiment, les tensions provoquaient l'apparition de fissures sous les angles. Concernant le coût des réparations, la première juge a également repris les coûts de réparation estimés par l'expert à 5000 fr., dans le cadre d'une réparation rapide, montant comprenant la location du pont, les ouvriers et le matériel. Elle a ajouté à cette somme un pourcentage de 10 %, relatif aux honoraires de la direction des travaux, ainsi que la TVA, par 8 %, comme proposé par l'expert.

E. 5.3.2.3

Encore une fois, on cherche en vain dans l'écriture de l'appelante par voie de jonction une critique précise de cette argumentation. Tout au plus pourrait-on déceler un reproche envers l'expert de n'avoir pas pris en compte les éventuels travaux effectués par les maîtres d'ouvrage eux-mêmes. Une telle critique ne pourrait qu'être écartée, puisque, interpellé spécifiquement sur la question de savoir si les fissures pouvaient provenir d'une mauvaise ventilation du grenier, l'expert a expressément réfuté cette théorie (cf. réponse à la question 14, rapport du 1er juin 2017, p. 11). Finalement, l'appelante par voie de jonction se contente d'affirmer que les rapports d'expertise étaient insatisfaisants, incomplets et orientés, sans aucunement apporter la démonstration de ses propos. 6. L'appelante par voie de jonction s'en prend finalement au rejet de sa prétention tendant au paiement de 94'236 fr., élevée en compensation des sommes requises par les demandeurs et se rapportant au manque à gagner qu'elle aurait subi, du fait des demandeurs. 6.1 Comme rappelé à juste titre par la première juge, le lésé doit prouver non seulement l'existence du dommage, mais aussi son montant. Il doit ainsi alléguer et prouver les circonstances pouvant servir d'indices à l'établissement du dommage, dans la mesure où cela est possible. Il faut que la survenance du dommage ne constitue pas une simple possibilité mais apparaisse comme une quasi-certitude (ATTF 122 III 219 consid. 3a).

- 25 - A teneur de l'article 42 al. 2 CO, lorsqu'il est très difficile, voire impossible d'apporter la preuve stricte du dommage, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition confère au juge un pouvoir d'estimation élargi, en vertu duquel ce dernier peut admettre que le

dommage a été établi, même s'il ne repose pas sur une preuve stricte. Elle s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de son étendue (arrêt 6B_928/2014 du 10 mars 2016 consid. 4.1.2 non publié à l'ATF 142 IV 163). L'allègement du fardeau de la preuve prévu par l'article 42 al. 2 CO doit être appliqué de manière restrictive. Il n'entre en ligne de compte que si le préjudice est très difficile, voire impossible, à établir, si les preuves nécessaires font défaut ou si l'administration de celles-ci ne peut raisonnablement être exigée du lésé (état de nécessité quant à la preuve ; arrêt 6B_450/2022 du 29 mars 2023 consid. 3.3 et les références). L'appréciation se fait strictement. L'application de cette disposition a été admise, notamment, lorsque l'administration de la preuve conduisait à la violation des droits de la personnalité ou à celle de secret de fabrique, lorsque les coûts d'une expertise étaient extrêmement élevés par rapport au dommage ou encore lorsque, avant la clôture de la faillite on ne pouvait pas établir le montant exact du dommage (WERRO/PERRITAZ, Commentaire romand, n. 26 ad art. 42 CO). La reconnaissance de l'état de nécessité quant à la preuve ne libère toutefois pas le demandeur de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où l'on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation. Il n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 144 III 155 consid. 2.3 ; 143 III297 consid. 8.2.5.2). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'article 42 al. 2 CO n'est pas réalisée. Le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (arrêt 4A_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.3.1 et les références). 6.2 En l'espèce, la juge intimée s'est directement concentrée sur l'analyse de la condition du dommage. Elle a considéré que la défenderesse avait échoué à prouver l'existence même de son dommage ainsi que le lien de causalité qui le relierait aux demandeurs, précisant que ni les pièces figurant au dossier, ni les témoignages, pas plus que l'édition du dossier pénal ayant opposé les parties ou encore l'expertise immobilière réalisée dans la procédure au fond, ne permettaient de retenir que la défenderesse avait souffert d'un gain manqué effectif.

- 26 - 6.2.1 La défenderesse soutient avoir bien allégué et prouvé, « dans ses plaidoiries écrites » que la partie adverse avait fait preuve d'une obstruction hors normes pour permettre aux corps de métier de terminer dans les délais usuels la villa adjacente. Cela étant, on rappellera que l'intéressée ne se plaint pas, de manière recevable, d'une constatation inexacte des faits, tels que décrits en pages 1 à 9 du jugement entrepris. Dans la mesure où elle semble contester la conclusion à laquelle est parvenue la première juge, selon laquelle « aucune des personnes appelées à donner des renseignements dans la procédure pénale n'a en outre fait état du fait que les époux X _____ et Y _____ auraient tent[é] de dissuader les potentiels acheteurs », on cherche en vain, dans l'écriture d'appel, la démonstration que cette assertion serait inexacte. La défenderesse n'établit pas qu'elle aurait apporté les éléments nécessaires pour tenir les demandeurs responsables du retard pris dans la livraison de la villa adjacente. 6.2.2 Dans le cadre de sa réponse, la défenderesse a invoqué un manque à gagner qu'elle subissait, en raison de l'impossibilité de vendre la villa D, mitoyenne de celle des demandeurs. Elle a chiffré son dommage à 147'055 fr., montant reposant uniquement sur la déclaration de son gérant (cf. all. 222 et pièce 48). Elle a offert de prouver ce montant par l'administration d'une expertise. A ce montant s'ajoutaient encore les honoraires de son mandataire (cf. all. 225). En tant que besoin, la défenderesse invoquait également la compensation pour le solde du prix de vente

demeurant impayé, à hauteur de 172'500 fr. (cf. all. 227). Lors du deuxième échange d'écritures, la défenderesse a confirmé sa prétention de 147'055 fr. (cf. all. 253), sans expliquer de quelle façon elle parvenait à cette somme, en particulier quels postes étaient pris en compte. Aux termes de l'ordonnance de preuve du 6 juillet 2020, l'expertise immobilière a été administrée afin de prouver l'allégué 222 de la défenderesse (cf. dos. p. 355). 6.2.3 Les témoignages des personnes entendues en procédure ne sont d'aucune aide à la défenderesse pour établir l'existence du dommage. Certes, H _____ a déclaré que les demandeurs avaient bloqué le passage, prétextant qu'il s'agissait d'une propriété privée, comportement qui avait retardé la fin de la construction, et qu'ils avaient également chassé le maçon qui venait effectuer des travaux dans la villa D (R15 à 17, p. 428). I _____ a également confirmé que l'accès lui avait été interdit par les demandeurs et que ce comportement avait retardé la fin de la construction (R27 et 28, p. 430). Enfin, J _____, agent immobilier qui a eu des contacts avec C _____ en vue d'un éventuel mandat, a précisé qu'à son avis, si la vente de la villa D était compromise, c'était en raison de la mésentente entre les parties, mais également du

- 27 - manque de qualité l'ouvrage, notamment du point de vue des matériaux utilisés, qui étaient simplistes (R45, p. 436). En définitive, les témoins entendus ont – tout au plus – permis de confirmer que les demandeurs avaient bloqué l'accès à la villa D, principalement en raison de l'absence de servitude de passage. Cela ne suffit pas encore à établir que ce comportement a occasionné un retard dans la construction, imputable aux demandeurs. On relèvera que la défenderesse n'a du reste pas allégué avoir reçu des offres sérieuses pour l'achat de cette maison, ni offert de prouver son dommage par le témoignage d'éventuels acheteurs de la villa en question, qui auraient renoncé à l'achat en raison du comportement des demandeurs. 6.2.4 Faute d'allégués en ce sens, l'on ignore tout du calendrier prévu pour la construction de la villa D, si ce n'est qu'en octobre 2019, les quatre villas du lotissement n'étaient pas terminées et qu'en octobre 2020, seuls quelques travaux de finition devaient encore être effectués dans la villa D (R14, p. 428) et que celle-ci n'était toujours pas terminée en février 2021 (R24, p. 471). Lors de son interrogatoire, C _____ a affirmé que la villa précitée avait été mise en vente en 2016 et qu'un mandat avait été confié à deux ou trois agences immobilières (R. 27 et 28, p. 471). On cherche cependant en vain dans les écritures de la défenderesse des allégués relatifs à la mise en vente de la villa D, respectivement les pièces attestant des mandats confiés aux agences immobilières. 6.2.5 Enfin, l'expertise immobilière administrée dans la procédure au fond sur requête de la défenderesse ne lui est d'aucun secours. En effet, si cette dernière retient une marge bénéficiaire de 56'000 fr., calculée sur la base d'une valeur vénale estimée en 2020 à 560'000 fr., elle relève également, ce que la défenderesse s'abstient de souligner, que l'évolution des prix, entre l'année de construction (2015) et l'année de vente projetée (2020) est favorable à la défenderesse. Ainsi, la valeur de la construction a augmenté de 5,46 % pendant cette période. En outre, les experts n'ont pu procéder qu'à une estimation du montant des intérêts hypothécaires supportés depuis 2016 par l'entrepreneur, propriétaire de la villa concernée, faute d'informations sur cette question. Ils ont ainsi appliqué le taux de référence publié par l'Office fédéral du logement et tenu compte d'un amortissement usuel de 1,5 % par an, alors qu'aucun élément au dossier, ni même aucun allégué, ne porte sur ces points. Le montant du manque à gagner ressortant de l'expertise ne constitue dès lors qu'une estimation. 6.2.6 Ainsi, à supposer que les demandeurs aient adopté un comportement illicite, au sens de l'article 41 CO, ce qui n'est pas établi, l'existence d'un dommage, reposant essentiellement sur des hypothèses et non sur le moindre élément

concret, ne peut être

- 28 - retenue. Pas plus que le lien de causalité. Malgré ce qu'en pense la défenderesse, il n'est nullement démontré que l'impossibilité de vendre la villa D soit davantage imputable aux demandeurs, qu'à la situation du marché de l'immobilier ou encore à la faible qualité de la construction, étant précisé que même l'expert immobilier appelé à évaluer l'éventuel manque à gagner subi par la défenderesse a d'emblée relevé des défauts visibles (qu'il a estimés à 20'000 fr., montant réduisant d'autant l'éventuel gain manqué) (cf. dos. p. 568). C'est en définitive à raison que la première juge a écarté l'objection de compensation soulevée par la défenderesse. 7. En définitive, compte tenu de l'ensemble des motifs qui précèdent, l'appel des demandeurs doit être partiellement admis, dans la mesure où il concerne les prétentions issues des avis des défauts des 21 juillet et 6 août 2015, considérées, à tort, comme prescrites. Le chiffre 1 du jugement du 15 juin 2022 doit par conséquent être annulé. L'appel joint est en revanche rejeté, de sorte que le chiffre 2 du jugement entrepris peut être confirmé. Dans la mesure où l'appelante par voie de jonction n'entreprend pas, subsidiairement, le chiffre 3 du jugement (mise à sa charge des frais liés à l'expertise immobilière) soit au cas où, comme en l'espèce, son appel sera rejeté, ce chiffre peut également être maintenu. Compte tenu de cette issue, il n'y a pas lieu de se prononcer sur le dernier grief formulé, à titre subsidiaire uniquement par les appelants, en lien avec la répartition des frais de première instance. 8. Il reste à se prononcer sur les frais. 8.1 L'issue de la procédure de première instance apparaissant incertaine (cf. RÜEGG/RÜEGG, Commentaire bâlois, 2017, n. 7 ad art. 104 CPC), il se justifie de déléguer au juge de district la répartition des frais de la procédure d'appel (art. 104 al. 4 CPC), dont la quotité doit cependant être fixée par la cour de céans (art. 105 CPC ; TAPPY, Commentaire romand, n. 20 ad art. 104 CPC ; RÜEGG/RÜEGG, loc. cit.). 8.2 Compte tenu de la valeur litigieuse, du degré usuel de difficulté de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar), l'émolument forfaitaire de la présente décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est arrêté à 6000 fr. (art. 16 al. 1 et 19 LTar).

- 29 - Au vu des mêmes critères et de l'activité utilement exercée en appel par la mandataire des appelants, dont l'activité a consisté à rédiger un mémoire de recours en élevant de multiples griefs à l'encontre de la décision querellée, ainsi qu'une détermination sur la réponse et appel joint de la partie adverse, ses dépens (art. 95 al. 3 let. b CPC) sont fixés, débours et TVA inclus, à 2500 fr. (art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar). Quant à ceux de l'appelé, dont le mandataire a rédigé un mémoire de réponse et appel joint, en partie prolix et irrecevable, ses dépens (art. 95 al. 3 let. b CPC) sont fixés, débours et TVA inclus, à 1500 fr. (art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

Prononce

L'appel principal est partiellement admis ; l'appel joint est rejeté. En conséquence, il est statué : 1. Les chiffres 1, 4 à 6 du jugement du 15 juin 2022 sont annulés. Partant, la cause est renvoyée au Tribunal des districts de B _____ pour nouvelle décision dans le sens des considérants. 2. Z _____ Sàrl versera à Y _____ et X _____ un montant de 5900 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 7 février 2015. 3. Les frais judiciaires de seconde instance sont arrêtés à 6000 francs. 4. Les dépens de Y _____ et X _____ pour la procédure d'appel sont fixés à 2500 fr., alors que ceux de Z _____ Sàrl sont arrêtés à 1500 francs. 5. La répartition des frais (frais judiciaires et dépens) de la procédure d'appel est déléguée au Tribunal des districts de B _____.

Sion, le 6 novembre 2024

E. 10

mai 2016 (fissures), devant être qualifiés de défauts cachés. Dans un premier temps, elle relève que les demandeurs ont fait le choix irrévocable de demander la réparation des défauts, de sorte qu'ils ne pourraient à présent réclamer la réduction du prix. Ce point n'a pas du tout été examiné par la juge intimée, qui s'est contentée de souscrire aux conclusions de l'expertise.

- 21 -

E. 12

représentent des avis des défauts constatés. La pièce 9 constitue la réponse de l'entrepreneur aux reproches formulés par la partie adverse. C'est le lieu de préciser que la loi ne contient aucune règle sur le contenu de l'avis des défauts et n'exige pas que le maître motive plus longuement sa position, ni qu'il précise, à ce stade, les droits qu'il entend exercer (TERCIER/BIERI/CARRON, no 3815, p. 525). De même, la loi ne dit rien quant au moment où le maître d'ouvrage doit préciser s'il exige la réparation, la réduction du prix ou la résolution du contrat. En tout état de cause, il faut admettre que les demandeurs n'ont jamais mis l'entrepreneur en demeure de procéder à la réparation des défauts, en lui impartissant un délai pour ce faire, puisque, dès le dépôt de la requête de preuve à futur, et encore plus après les premières conclusions de l'expert, qui mettait en doute les compétences de l'entrepreneur général, ils ont implicitement jugé que l'intéressé était incapable de remédier aux défauts, de sorte que seule la voie de l'action minutoire demeurerait envisageable. Dans ces conditions, on ne saurait considérer que les demandeurs ont fait le choix, de manière irrévocable, de demander la réparation des défauts et auraient ainsi renoncé à solliciter la réduction du prix.

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