

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 mars 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Kühnlein et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme de Benoit

* * * * *

Art. 8 CC, 197, 201, 205 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____, à Territet, demanderesse, contre le jugement rendu le 21 juillet 2017 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____, et **Q.**_____, à Roche, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 21 juillet 2017, communiqué pour notification le même jour, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a admis partiellement les conclusions prises par R._____ contre de C._____ et Q._____ dans sa demande du 17 décembre 2014 (I), a admis partiellement les conclusions reconventionnelles prises par C._____ et Q._____ dans leur réponse du 15 avril 2015 (II), a dit que R._____ était débitrice de C._____ et Q._____ de la somme de 8'000 fr. (III), a invité Me T._____, notaire, à libérer le montant consigné à concurrence de 8'000 fr. en faveur de C._____ et Q._____, le solde étant libéré en faveur de R._____ (IV), a arrêté les frais judiciaires à 8'844 fr., les a mis par 4'422 fr. à la charge de R._____ et par 4'422 fr. à la charge de C._____ et Q._____, les a compensés avec les avances versées par chacune des parties (V), a compensé les dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, saisi d'une demande fondée sur la livraison défectueuse d'une villa clés en mains, a notamment constaté l'existence de défauts à l'objet du contrat de vente, lesquels avaient été confirmés par un expert mandaté à cet effet. A cet égard, il a considéré que l'avis des défauts avait été donné en temps utile, à savoir dès leur constatation. Les défendeurs avaient ainsi clairement manifesté leur volonté de ne pas accepter la villa en l'état, en signalant par écrit les défauts constatés dès le mois de novembre 2013, soit un mois après la remise des clés. Ils étaient donc fondés à faire valoir les droits contenus aux art. 205 à 209 CO afin de compenser une moins-value. Celle-ci était égale aux frais de suppression des défauts, à hauteur de 6'000 fr., auxquels s'ajoutaient les frais de finitions des travaux, par 2'000 francs. Par conséquent, le montant consigné auprès du notaire devait être libéré à concurrence de 8'000 fr. en faveur des défendeurs, le solde étant remis à la demanderesse.

B. **a)** R._____ a fait appel le 1^{er} septembre 2017, en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement entrepris en ce sens que C._____ et Q._____ soient reconnus ses débiteurs solidaires et lui doivent prompt paiement d'un montant de 10'000 fr., le notaire T._____ étant invité à libérer ce montant en faveur de l'appelante. A titre subsidiaire, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvel examen selon les considérants du jugement d'appel.

b) Les intimés ont déposé une réponse en date du 23 novembre 2017, en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. R._____ (ci-après : la demanderesse) et C._____ et Q._____ (ci-après : les défendeurs) ont conclu un contrat de vente immobilière à terme et droit d'emption.

 Le 25 juillet 2012, les parties ont conclu un contrat de vente clés en mains de la parcelle n° [...], sise à Roche, avec un prix de vente fixé à 760'000 francs.

2. **a)** Par courrier du 22 mars 2013, les défendeurs se sont notamment plaints du fait que les plans qu'ils possédaient et qui avaient été déposés à la commune de Roche divergeaient, en ce sens que les murs porteurs n'avaient pas la même épaisseur que ceux qui étaient prévus et qu'un parquet collé figurait sur le prospectus de vente, alors que seul du parquet flottant leur avait été proposé. Ils ont en outre ajouté que P._____, sous-traitant de la demanderesse, refusait de réaliser les

travaux auxquels ils n'avaient pourtant pas renoncé, tout en décomptant en leur faveur des plus-values inférieures à la réalité.

Le 16 avril 2013, les défendeurs se sont adressés à la demanderesse, en exposant à nouveau que la réalisation des murs porteurs différait de ce qui était prévu dans le contrat, que le parquet ne correspondait pas non plus à ce qui était promis et que les moins-values proposées pour certains éléments de construction n'étaient pas assez élevées.

Les 16 et 27 septembre 2013, les défendeurs ont avisé la demanderesse des défauts affectant le jardin, le mur de la chambre à coucher et les joints des chambres à coucher.

Un document intitulé « réception de l'ouvrage » a été signé le 21 octobre 2013. Dans ce document, les parties ont convenu que les finitions et retouches devaient être terminées au plus tard le 21 novembre 2013.

Le 24 octobre 2013, les parties ont signé une convention notariée dans laquelle elles ont convenu de consigner le solde de 10'000 fr. du prix de vente à titre de bonne exécution des travaux.

La réquisition de transfert de propriété et la remise des clés ont eu lieu le 25 octobre 2013.

b) Le 29 novembre 2013, les défendeurs ont informé P._____ de défauts constatés sur les fenêtres de la baie vitrée, le granit de la terrasse, le crépi de la cuisine, le carrelage et les portes du chauffage, du vestiaire et du local sanitaire.

Par courrier du 18 décembre 2013, les défendeurs ont notamment prié P._____ de procéder à la réparation des défauts constatés. Ils lui ont indiqué que certains carrelages sonnaient creux et

que la colle était défectueuse, annonçant en outre les défauts supplémentaires suivants :

- inversion de l'arrivée d'eau chaude et d'eau froide, dont les travaux ont conduit à un trou dans le mur ;
- nombre de vannes insuffisant ;
- largeur de la chambre ne correspondant pas au descriptif contractuel ;
- changement de la porte du box non effectué ;
- stagnation de l'eau dans le jardin ;
- taches sur les pavés à l'extérieur de la maison ;
- mouvement des dalles sur la terrasse.

Par courrier du 23 juin 2014, les défendeurs, par l'intermédiaire de leur conseil, ont notamment fait valoir les défauts suivants :

- la taille de la chambre à coucher ;
- le problème d'humidité dans le mur porteur ;
- le carrelage défectueux ;
- les rayures de la baie vitrée ;
- la présence du drainage de cinq autres villas dans leur jardin ;
- l'impossibilité d'installer une cheminée ou une poêle à bois.

Un délai au 15 juillet 2014 a été fixé à la demanderesse pour réparer ces défauts. Par courrier du 1^{er} juillet 2014, la demanderesse a contesté être responsable des défauts précités, informant les défendeurs qu'elle ne donnerait aucune suite à leur mise en demeure.

Des défauts supplémentaires ont encore été signalés le 25 octobre 2014, à savoir que l'électricité des meubles à pharmacie n'était pas conforme aux normes suisses, les câbles ayant été simplement cachés derrière le miroir avec du scotch, que certains carrelages avaient été fendus lors de l'installation des accessoires dans les salles de bains, mais encore que le temps d'arrivée de l'eau chaude, de 55 secondes, n'était pas conforme aux normes suisses.

4. a) R._____ a introduit une procédure de conciliation le 6 octobre 2014 devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Au terme de l'audience de conciliation qui s'est déroulée le 5 décembre 2014, aucun accord n'a été trouvé entre les parties, de sorte qu'une autorisation de procéder a été délivrée à la demanderesse le jour même.

La demanderesse a ouvert action par demande déposée le 17 décembre 2014, en concluant notamment à ce que les défendeurs soient reconnus ses débiteurs solidaires d'un montant de 10'000 fr. (II), à ce qu'ordre soit donné au notaire T._____ de libérer, en faveur de la demanderesse, le montant 10'000 fr. consigné, dès jugement définitif et exécutoire (III), et à ce que les défendeurs soient reconnus ses débiteurs solidaires pour un montant de 175 fr. 15 (IV).

Dans leur réponse du 15 avril 2015, les défendeurs ont conclu au rejet des conclusions prises par la demanderesse (I). Ils ont conclu, à titre reconventionnel, à ce qu'ordre soit donné au notaire T._____ de leur restituer le montant 10'000 fr. consigné sur le prix de vente de la parcelle RF [...] de la commune de Roche, dès jugement définitif et exécutoire (II), et à ce que la demanderesse soit reconnue leur débitrice et leur doive paiement immédiat de la somme minimale de 20'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 21 novembre 2013, se réservant le droit d'augmenter ce montant en cours d'instance (III).

La demanderesse s'est déterminée le 29 juin 2015, en concluant au rejet des conclusions reconventionnelles précitées.

b) Un expert judiciaire a été mandaté. L'expert Z._____ a rendu son rapport le 29 juin 2016.

Sur les défauts allégués par les défendeurs, l'expert s'est déterminé comme suit :

aa) S'agissant de la taille et de la surface de la chambre à coucher, le galandage, prévu initialement à 8 cm, était passé à 20 cm.

L'expert considère toutefois que ce défaut ne diminue pas la valeur de la construction.

bb) En ce qui concerne les murs du corridor, l'expert les a mesurés dans leur partie supérieure et inférieure et n'a pas trouvé de différence supérieure à quelques millimètres. Selon celui-ci, ce défaut ne diminue pas non plus la valeur de la construction.

cc) L'expert a en outre constaté qu'une trentaine de carreaux et une dizaine de plinthes étaient décollées dans l'ensemble de la villa, et que plusieurs pavés de l'extérieur et du parking étaient tachés. Il manquait également une couche de peinture à la cave/box.

dd) L'expert a estimé qu'une servitude devrait être inscrite pour le jardin qui est utilisé pour le drainage de cinq autres maisons.

ee) L'expert n'a pas pu déterminer si le carrelage dans la salle de bains a été endommagé depuis l'installation des accessoires.

ff) S'agissant de la serrure de la cave, qui, selon les défendeurs, n'était pas conforme au système de sécurité convenu entre les parties, rien n'étant indiqué dans le descriptif technique de juin 2012 et compte tenu des avis divergents des parties sur ce point, l'expert n'a pas pu se prononcer.

gg) L'expert a confirmé que le fait que les conduites de l'électricité des meubles de pharmacie dans la salle de bain et wc visiteurs soient apparentes et qu'elles pendent sous la pharmacie n'était pas conforme au descriptif général de construction de juin 2012, CFC 230, qui prévoyait que « toutes les conduites [étaient] noyées dans les murs et les dalles ». Toutefois, il a ajouté que ce défaut n'était pas indiqué dans le document « réception de l'ouvrage » du 21 octobre 2013.

hh) L'expert a proposé qu'afin de réduire le temps d'arrivée d'eau chaude, il soit installé une pompe, pour autant qu'il y ait une

conduite de circulation. Toutefois, l'existence de cette conduite était inconnue, dans la mesure où l'installateur [...] refusait de répondre à cette question.

ii) Les défendeurs soutiennent que certaines prises d'électricité n'étaient pas terminées et ne correspondaient pas aux plus-values commandées. L'expert a constaté qu'il y avait trois prises vides sans pouvoir expliquer les raisons. S'agissant des plus-values demandées, ne connaissant pas la liste des celles-ci, il n'a pas pu se prononcer sur ce point. Il a toutefois ajouté que ce défaut allégué n'était pas indiqué dans le document « réception de l'ouvrage » du 21 octobre 2013, ni d'ailleurs dans les différentes pièces.

L'expert a considéré que, sous réserve des rayures sur les verres de la baie vitrée, le reste des défauts était aisément reconnaissable et visible lors de la remise des clés.

S'agissant du coût des réparations des défauts, l'expert l'a estimé à 6'000 fr., sous réserve des travaux nécessaires pour réduire le temps d'arrivée d'eau chaude qui ne pouvaient être estimés que par un sanitaire.

Les parties ont été entendues lors de l'audience d'instruction et de jugement du 2 mars 2017. Lors de celle-ci, les défendeurs ont renoncé à leur réquisition de complément d'expertise.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2

CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 L'appelante R. _____ ne conteste pas l'existence de défauts. Elle conteste par contre que l'avis des défauts ait été donné à temps, en rappelant que, dans son rapport, l'expert a indiqué que les travaux de finitions et retouches avaient été effectués dans les règles de l'art et que, sous réserve des rayures sur les verres de la baie vitrée, le reste des défauts était aisément reconnaissable et visible lors de la remise des clés. Elle dénonce une violation des art. 201 CO et 8 CC.

Les intimés prétendent, pour leur part, que la réponse donnée par l'expert, qui indiquait que « *mis à part les rayes sur les verres, qui ne sont pas forcément facilement visibles, le reste était aisément reconnaissable et visibles lors de la remise des clefs* », était liée à l'allégué

77 du mémoire de réponse sur demande reconventionnelle du 29 juin 2015, qui renvoyait aux pièces 7 du bordereau du 17 décembre 2014, 106, 108, 113 et 114 du bordereau du 15 avril 2015. Sans aucune précision de l'expert, il n'était selon eux pas possible de retenir que tous les défauts allégués étaient facilement reconnaissables. Pour les intimés, l'expert aurait dû préciser sur quels défauts portait son affirmation et faute de l'avoir fait, son rapport était imprécis, incomplet et ne permettait pas de fixer quels défauts devaient être considérés comme cachés ou apparents.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO – applicable par analogie à la vente d'immeubles, par renvoi de l'art. 221 CO –, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure.

Constitue ainsi un défaut l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239, consid. 5a/aa et les références citées, JdT 1989 1162 ; TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1). Selon la doctrine, il convient de comparer deux états : l'état de la chose qui a été livrée et celui de la chose qui devait être livrée. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 94, n. 659 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2^e éd., Bâle 2012, n. 2 ad art. 197 CO).

Selon l'art. 201 CO, l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut, d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (al. 1). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés

immédiatement. Si tel n'est pas le cas, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3).

L'avis des défauts doit être donné "sans délai", respectivement "immédiatement" (cf. art. 201 CO) ; cette exigence légale vaut aussi en matière de vente d'immeubles (art. 221 CO; cf. ATF 131 III 147 consid. 3; cf. également Giger, Berner Kommentar, Berne 1997, n° 113 ad art. 221 CO). Même si la loi exige un avis immédiat, on doit reconnaître à l'acheteur un court délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer au vendeur. Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (cf. ATF 98 II 191 consid. 4 ; 76 II 221 consid. 3). En revanche, ont été considérés comme tardifs des avis transmis trois semaines après la découverte des défauts (cf. ATF 118 II 142 consid. 3b ; 107 II 172 consid. 1c). L'art. 201 CO est d'application stricte (ATF 107 II 172 consid. 1a ; plus récemment TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001, consid. 3b/aa).

En vertu de la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe à l'acheteur, qui se prévaut des art. 197 ss CO, de prouver que l'avis des défauts a été donné en temps utile. Il lui appartient aussi d'établir à quel moment il a eu connaissance des défauts, à qui et comment il les a signalés (ATF 118 II 142 consid. 3a p. 147 ; 107 II 172 consid. 1a *in fine*; plus récemment TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001, consid 3b/aa).

3.2.2 L'appréciation *in concreto* de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Il doit apprécier le rapport en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard (TF 5A_802/2014 du 7 novembre 2014 consid. 4.1 ; TF 5A_146/2011 du 7 juin 2011 consid. 4.2.1 ; ATF 129 I 49 consid. 4 ; 128 I 81 consid. 2). Des justes motifs pour s'écarter de l'expertise peuvent être réalisés lorsque l'expertise ne satisfait pas aux exigences de qualité imposées par la loi, notamment lorsqu'elle est lacunaire, peu claire ou insuffisamment motivée

(TF 4A_177/2014 du 8 septembre 2014 consid. 6.2). Le juge peut notamment s'écarter d'une expertise lorsque celle-ci contient des contradictions, lorsqu'une détermination de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée (ATF 110 Ib 42 consid. 2 ; ATF 101 Ib 405 consid. 3b/aa). Lorsque les conclusions d'une expertise apparaissent douteuses sur des points essentiels, le juge doit, le cas échéant, mettre en œuvre des preuves supplémentaires pour dissiper ces doutes. Le fait de se fonder sur une expertise non concluante, respectivement de ne pas mettre en œuvre des preuves supplémentaires, peut constituer une appréciation arbitraire des preuves (TF 5A_501/2013 du 13 janvier 2014 consid. 6.1.3.2 ; ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; ATF 138 III 193 consid. 4.3.1 ; ATF 136 II 539 consid. 3.2 ; 133 II 384 consid. 4.2.3).

3.3 Le premier juge a considéré que l'avis des défauts avait été donné à temps. Il a en particulier précisé que les rayures sur la baie vitrée, les problèmes de carrelage et la stagnation de l'eau dans le jardin dépendaient des conditions météorologiques ainsi que de l'évolution du bâtiment.

Le raisonnement du premier juge se fonde pour partie sur une justification qui ne ressort pas de l'expertise judiciaire. En effet, il ne ressort pas de l'expertise que les rayures sur la baie vitrée, les problèmes de carrelage et la stagnation de l'eau dans le jardin dépendaient des conditions météorologiques ainsi que de l'évolution du bâtiment. L'expertise indique que, sous réserve des rayures sur les verres de la baie vitrée, le reste des défauts était aisément reconnaissable et visible lors de la remise des clés. Le magistrat s'éloigne ainsi du contenu de l'expertise, sans motiver les raisons qui justifieraient de s'en distancer.

Si les défendeurs devaient considérer que, sur ce point, l'expertise était imprécise et incomplète, il leur revenait d'en demander un complément ou de requérir une nouvelle expertise en première instance. A cet égard, les défendeurs ont expressément renoncé à requérir un

complément d'expertise lors de l'audience de jugement du 2 mars 2017. Ils ne peuvent donc plus se prévaloir de ce droit.

Il revenait aux défendeurs (acheteurs) d'établir à quel moment ils ont eu connaissance des défauts. Or, en l'état, les défendeurs n'ont pas apporté d'autres moyens de preuve permettant d'établir l'existence de défauts qui ne pouvaient pas être constatés après vérification au moment de la remise des clés, hormis les rayures sur les vitres. A défaut de l'avoir fait, ils doivent se voir imputer le contenu de l'expertise.

En outre, pour répondre aux intimés, on relèvera que les pièces auxquelles se rapporte l'allégué 77 font état des problèmes de rayure de la baie vitrée, de carrelage, de drainage dans le jardin, de câble caché derrière le miroir de la salle de bain et évoque aussi l'existence de vice caché. On ne saurait donc considérer que l'expert ne s'est pas référé à l'ensemble des défauts invoqués, ce d'autant moins que le magistrat de première instance s'est rallié à l'énumération des défauts, telle qu'opérée par l'expert.

On ne voit dès lors pas ce qui justifierait de prendre de la distance sur l'aspect du caractère reconnaissable et visible des défauts tel que ressortant de l'expertise, étant encore rappelé que le premier juge ne motive nullement les raisons qui l'ont amené à s'écarter de l'expertise.

En ce sens, le grief est fondé, seul l'avis des défauts concernant les rayures sur les verres de la baie vitrée pouvant être considéré comme ayant été donné en temps utile, c'est-à-dire dès la découverte du défaut par les acheteurs. En effet, l'ensemble des défauts, hormis les rayures sur la baie vitrée, étaient visibles lors de la remise des clés et devaient donc être signalés immédiatement, ce qui n'a pas été fait, le premier juge ayant indiqué que ce n'était que dès le mois de novembre 2013, soit un mois après la remise des clés, que les défendeurs avaient signalé par écrit à la demanderesse les défauts constatés. L'avis des défauts est ainsi tardif.

Les intimés semblent revenir sur ce point dans leur réponse, en faisant valoir que le défaut lié au carrelage avait été signalé le 23 octobre 2013 et celui lié aux pavés extérieurs, le 21 octobre 2013. Toutefois, on ne voit pas que la lettre du 23 octobre 2013 puisse valoir avis des défauts, en ce sens qu'elle n'émet qu'une réserve s'agissant de la colle du carrelage. Quant à la liste des défauts du 21 octobre 2013, qui ferait état des taches présentes sur les pavés extérieurs, elle ne ressort pas du jugement de première instance, qui indique seulement, en lien avec cette date, que « les parties ont signé un document intitulé "réception de l'ouvrage" daté du 21 octobre 2013 par laquelle elles ont aussi convenu que les finitions et retouches devaient être terminées au plus tard le 21 novembre 2013 ». A supposer même que l'on doive admettre que, pour ces défauts, l'avis ait été donné en temps utile, la moins-value y relative n'a pas été établie à satisfaction, pour les mêmes raisons que celles évoquées au paragraphe suivant.

S'agissant du coût des réparations des défauts, l'expert l'a estimé à 6'000 fr., sous réserve des travaux nécessaires pour réduire le temps d'arrivée d'eau chaude qui ne pouvaient être estimés que par un sanitaire. Le montant de 6'000 fr. est un montant global qui se rapporte à l'ensemble des défauts listés sous lettres a) à k) par l'expert, à l'exception de la lettre h), concernant l'avis d'eau chaude. On ignore ainsi quelle est la proportion de ces 6'000 fr. qui est destinée à remédier aux rayures sur les verres de la baie vitrée. A cet égard, force est donc de constater que les intimés n'ont pas établi à satisfaction la moins-value (égale aux frais de suppression du défaut) résultant dudit défaut, alors qu'il aurait été aisé de le faire.

En conséquence, il convient de faire droit aux conclusions de l'appelante, les intimés devant à l'appelante le montant de 10'000 fr. consigné selon convention notariée du 24 octobre 2013.

4.

4.1 Il s'ensuit une admission des conclusions prises par R._____ et un rejet de celles prises par C._____ et Q._____, puisque ces derniers doivent payer à R._____ la somme de 10'000 fr., et que Me T._____ est invité en conséquence à libérer ledit montant consigné.

4.2 Au vu du résultat, l'ensemble des frais de première et deuxième instance doivent être supportés par les défendeurs, qui succombent.

S'agissant des dépens de première instance, ceux-ci seront arrêtés à 3'000 fr. (art. 5 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6).

Quant aux frais judiciaires de première instance, la demanderesse a versé 4'600 fr. d'avance, tout comme les défendeurs, soit un total supérieur aux frais judiciaires, arrêtés à 8'844 francs. Ainsi, les défendeurs restitueront l'avance de frais effectuée par la demanderesse en première instance à hauteur de 4'600 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010] ; RSV 270.11.5), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Les intimés verseront à l'appelante, qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, des dépens de deuxième instance (art. 95 al. 1 let. b et 106 al. 1 CPC), fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC), conformément au TDC. En l'espèce, compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil de l'appelante, les dépens peuvent être fixés à 2'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC), montant dont les intimés seront tenus solidairement.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Le jugement est réformé comme il suit :

I. Les conclusions prises par R. _____ contre C. _____ et Q. _____ dans sa demande de 17 décembre 2014 sont admises.

II. Les conclusions reconventionnelles prises par C. _____ et Q. _____ dans leur réponse du 15 avril 2015 sont rejetées.

III. C. _____ et Q. _____, solidairement entre eux, doivent payer à R. _____ la somme de 10'000 fr. (dix mille francs).

IV. Me T. _____, notaire, est invité à libérer le montant consigné à concurrence de 10'000 fr. (dix mille francs) en faveur de R. _____, en paiement de la somme due à celle-ci selon le chiffre III ci-dessus.

V. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 8'844 fr. (huit mille huit cent quarante-quatre francs), sont mis à la charge de C. _____ et Q. _____, solidairement entre eux.

VI. C. _____ et Q. _____, solidairement entre eux, doivent verser à R. _____ la somme de 7'600 fr. (sept mille six cents francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de première instance.

VII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (mille six cents francs), sont mis à la charge des intimés C._____ et Q._____, solidairement entre eux.

IV. Les intimés C._____ et Q._____, débiteurs solidaires, doivent verser à l'appelante R._____ la somme de 3'600 fr. (trois mille six cents francs), à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Dan Bally (pour R._____)
- Me Elodie Surchat (pour C._____ et Q._____)

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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), le 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).

La greffière :