

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 19 juillet 2022

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
MM. Oulevey et de Montvallon, juges  
Greffier : M. Grob

\*\*\*\*\*

**Art. 839 CC ; 169 SIA-118**

Statuant sur les appels interjetés par **H.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...],  
demanderesse, ainsi que par **P.**\_\_\_\_\_ et **D.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...],  
défendeurs, contre le jugement rendu le 7 avril 2021 par le Tribunal civil  
de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant  
les appelants entre eux, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 7 avril 2021, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 12 août 2021, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a partiellement admis la demande déposée le 4 février 2015 par H.\_\_\_\_\_ SA contre P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ (I), a dit que P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient payer à H.\_\_\_\_\_ SA les sommes de 24'696 fr. 75, avec intérêt à 8% l'an dès le 23 mai 2014, et de 1'946 fr. 30, sans intérêt (II), a ordonné au Registre foncier, office du Jura-Nord vaudois, d'inscrire à titre définitif une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à hauteur d'un montant de 26'643 fr. 05, dont 24'696 fr. 75 avec intérêt à 8% l'an dès le 23 mai 2014 et 1'946 fr. 30 sans intérêt, plus accessoires légaux, en faveur de H.\_\_\_\_\_ SA sur l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] dont P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ sont copropriétaires pour respectivement un sixième et cinq sixièmes (III), a ordonné en conséquence au Registre foncier, office du Jura-Nord vaudois, de modifier dès jugement définitif et exécutoire, dans le sens mentionné au chiffre III précité, l'inscription provisoire opérée le 22 mai 2014 (IIIbis), a arrêté les frais judiciaires à 25'598 fr. 40, frais de Registre foncier supplémentaires éventuels en sus, et les a répartis par moitié entre les parties (IV), a dit que P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseraient à H.\_\_\_\_\_ SA la somme de 1'520 fr. 60 à titre de remboursement des avances de frais effectuées, frais de Registre foncier supplémentaires éventuels en sus (V), a dit que P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, rembourseraient à H.\_\_\_\_\_ SA la moitié des frais de la procédure de conciliation, soit 450 fr. (VI), a dit que le surplus d'avance de frais fourni par H.\_\_\_\_\_ SA, par 899 fr. 40, lui serait restitué (VII), a dit que P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient verser à H.\_\_\_\_\_ SA la somme de 15'000 fr., frais d'inscription au Registre foncier en sus, à titre de dépens réduits (VIII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, les premiers juges ont retenu que H.\_\_\_\_\_ SA, entrepreneur, d'une part et P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, maîtres de l'ouvrage, d'autre part étaient liés par un contrat d'entreprise générale portant sur la construction d'une villa, auquel ils avaient intégré la norme SIA-118 (version 2013). Saisis par l'entrepreneur d'une demande tendant notamment au paiement du solde du prix de l'ouvrage et à l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs, ils ont examiné si le solde du prix, calculé par l'expert judiciaire à un montant de 50'307 fr., était dû en tout ou partie par les maîtres de l'ouvrage, qui faisaient valoir une réduction du prix en raison de défauts pour s'opposer au paiement. A cet égard, l'autorité précédente a constaté que lors de la réception de l'ouvrage et de sa vérification, les parties avaient dressé ensemble une liste de défauts (dénommée liste 1.\_\_\_\_\_) devant faire l'objet de réfection et a considéré que ce faisant, les maîtres de l'ouvrage avaient valablement, par acte concluant, respecté leur incombance quant à l'exigence d'impartir à l'entrepreneur un délai convenable pour qu'il procède à l'élimination des défauts figurant sur ce document, qui n'avaient en définitive pas tous été réparés selon l'expert. Les maîtres de l'ouvrage pouvaient ainsi faire valoir une réduction du prix pour ces défauts. Les premiers juges ont ensuite constaté que les maîtres de l'ouvrage se prévalaient d'autres défauts décrits dans un second document (dénommé liste 2.\_\_\_\_\_), qui n'avaient été annoncés que lors de la production de celui-ci à l'appui de leur réponse et pour lesquels les intéressés n'avaient pas imparti à l'entrepreneur un délai convenable pour les éliminer, de sorte que ces défauts ne pouvaient pas être invoqués en réduction du prix. Outre la réduction du prix en raison des défauts de la liste 1.\_\_\_\_\_, chiffrée par l'expert à 17'000 fr., il convenait de déduire du solde dû à l'entrepreneur différents coûts évalués par l'expert, à savoir un montant de 4'000 fr. pour des malfaçons ou dégâts donnant lieu à une moins-value, un montant de 2'610 fr. 25 pour la correction du décompte du prix des travaux liée au dépassement des plus-values autorisées et à l'inexécution des aménagements extérieurs et un montant de 2'000 fr. pour des travaux supplémentaires nécessaires à l'amélioration de la dernière couche extérieure existante dans le jardin. La créance de H.\_\_\_\_\_ SA du chef des travaux de réalisation de la villa s'élevait ainsi à

24'696 fr. 75 (50'307 fr. - 17'000 fr. - 4'000 fr. - 2'610 fr. 25 - 2'000 fr.), plus intérêt à 8% l'an dès le 22 mai 2014. Les maîtres de l'ouvrage devaient en outre paiement à l'entrepreneur d'un intérêt moratoire sur le sixième et dernier acompte de 48'000 fr. prévu par le contrat, qu'ils avaient payé avec 185 jours de retard, ce qui correspondait à un montant de 1'946 fr. 30 en capital. L'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à inscrire à titre définitif sur la parcelle des maîtres de l'ouvrage en faveur de l'entrepreneur s'élevait ainsi au total à 26'643 fr. 05, dont 24'696 fr. 75 plus intérêt à 8% l'an dès le 22 mai 2014 et 1'946 fr. 30 sans intérêt, plus accessoires légaux, l'inscription provisoire opérée précédemment devant être modifiée dans ce sens.

**B.**            **a)** Par acte du 13 septembre 2021, H. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante 1) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que P. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante 2) et D. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant 3), solidairement entre eux, lui doivent paiement des sommes de 36'484 fr., avec intérêt à 8% l'an dès le 23 mai 2014, et de 1'946 fr. 30, sans intérêt, que l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs sur l'immeuble des appelants 2 et 3 soit ordonnée dans cette mesure, que les frais judiciaires de première instance de 25'598 fr. 40, frais de Registre foncier supplémentaires éventuels en sus, soient entièrement mis à la charge des appelants 2 et 3, solidairement entre eux, et que les appelants 2 et 3, solidairement entre eux, lui doivent paiement des sommes de 14'319 fr. 80 à titre de remboursement des avances de frais qu'elle a effectuées, frais de Registre foncier supplémentaires éventuels en sus, de 900 fr. à titre de remboursement des frais de la procédure de conciliation et de 30'000 fr., frais d'inscription au Registre foncier en sus, à titre de dépens de première instance. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme du jugement en ce sens que les frais judiciaires de première instance de 25'598 fr. 40, frais de Registre foncier supplémentaires éventuels en sus, soient répartis à raison d'un quart, par 6'399 fr. 60, à sa charge et de trois-quarts, par 19'198 fr. 80, à la charge des appelants 2 et 3, solidairement entre eux, et que ces derniers,

solidairement entre eux, lui doivent paiement des sommes de 7'920 fr. 20 à titre de remboursement des avances de frais effectuées en trop, frais de Registre foncier supplémentaires éventuels en sus, de 675 fr. à titre de remboursement des trois-quarts des frais de la procédure de conciliation et de 20'000 fr., frais d'inscription au Registre foncier en sus, à titre de dépens réduits de première instance. Plus subsidiairement, l'appelante 1 a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir.

Dans leur réponse du 10 novembre 2021, les appelants 2 et 3 ont conclu au rejet de cet appel. Cette écriture a été transmise pour information à l'appelante 1 le 11 novembre 2021.

Le 30 novembre 2021, l'appelante 1 a spontanément déposé une réplique.

**b)** Par acte du 15 septembre 2021, les appelants 2 et 3 ont également interjeté appel contre le jugement du 7 avril 2021, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande de l'appelante 1 soit rejetée, que l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs opérée sur leur immeuble pour un montant de 56'000 fr., plus accessoires légaux, soit radiée et que les frais et dépens de première instance soient mis à la charge de l'appelante 1. Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans sa réponse du 8 novembre 2021, l'appelante 1 a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de cet appel.

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

**1. a)** L'appelante 1 est une société anonyme de droit suisse, dont le but est la promotion immobilière, le courtage, ainsi que l'achat et la vente d'immeubles. C.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur président avec pouvoir de signature individuelle.

**b)** Les appelants 2 et 3 sont copropriétaires, respectivement à raison d'un sixième pour la première et de cinq sixièmes pour le second, de la parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de [...] (anciennement cadastre de la Commune de [...]).

**2.** Le 6 mai 2013, l'appelante 1, en qualité d'entrepreneur général, et les appelants 2 et 3, en qualité de maîtres de l'ouvrage, ont conclu un contrat d'entreprise générale ayant pour objet la construction d'une villa individuelle sur la parcelle des appelants 2 et 3. Le contrat prévoyait un prix forfaitaire de 1'218'000 fr. « +/- 2% » pour la seule réalisation de la villa (art. 2), qui pouvait être adapté notamment si le cours de l'Euro était « différent à 1,20 CHF, cours appliqué dans le budget » (art. 3), avec la précision que le prix forfaitaire ne comprenait que les frais de construction qui figuraient dans le budget et le descriptif de construction annexés au contrat et les honoraires liés à la direction des travaux et que, entre autres, les travaux supplémentaires commandés par le maître de l'ouvrage étaient totalement exclus du prix forfaitaire (art. 4). Le prix forfaitaire de 1'218'000 fr. devait être payé par les maîtres de l'ouvrage en six acomptes de respectivement 50'000 fr., 300'000 fr., 350'000 fr., 350'000 fr., 120'000 fr. et 48'000 fr. ; le sixième et dernier acompte de 48'000 fr. était payable au plus tard sept jours « après l'entrée en jouissance », un intérêt moratoire à 8% l'an étant applicable en cas de retard (art. 9). La garantie pour les défauts était régie par la norme SIA-118 (art. 11). Les parties sont également convenues que tant que le contrat n'y dérogeait pas, la norme SIA-118 et le CO étaient applicables (art. 14).

**3. a)** Conformément au procès-verbal de la première séance de chantier du 7 mai 2013, le chantier de la villa a débuté le 3 juin 2013.

**b)** La remise des clés de la villa a eu lieu le 1<sup>er</sup> mars 2014, lors d'une séance au cours de laquelle les parties ont procédé à un état des lieux et ont dressé un procès-verbal d'avis des défauts signé par les représentants de l'appelante 1 et par les appelants 2 et 3. Ce document est un formulaire préimprimé complété de manière manuscrite qui fait état de cinquante défauts sous la colonne « QUOI », les colonnes « QUI », « QUAND » et « REALISE » n'étant pas complétées.

Le 6 mars 2014, l'appelante 1 a adressé aux appelants 2 et 3 la liste défauts établie le 1<sup>er</sup> mars 2014, complétée avec la mention des diverses entreprises chargées de leur réparation sous la colonne « QUI » et du délai dans lequel celles-ci devaient intervenir sous la colonne « QUAND ».

**4.** Les appelants 2 et 3 se sont plaints de malfaçons par divers courriels adressés à l'appelante 1 durant le chantier, mais aussi postérieurement à la remise des clés, soit notamment : le 7 mars 2014 de fissures dans la cuisine, de la hotte mal fixée et de palettes demeurées sur la terrasse et les places de parcs ; le 10 mars 2014 de décalages de carrelage dans la douche, de joints entre les plinthes, de profils des lambris mal collés, de la finition inesthétique du joint du mélangeur d'eau, des fenêtres qui crochent en les ouvrant, du mur anthracite qui laisse des marques, de l'endommagement du carrelage du podium, de marques de stylo, de l'absence de leds dans la douche, de rayures, de cadres mal plaqués dans la cage d'escalier et dans la chambre d'ami, de la fermeture difficile de certaines portes et de l'absence de finition sur une marche d'escalier ; le 16 mars 2014 du fait que l'aspirateur central ne fonctionnait plus, de griffures sur l'îlot, de problèmes de réglage avec les portes coulissantes, de pavés cassés et de la disparition de la terre végétale ; le 30 mars 2014 du fait que les tablettes extérieures étaient abîmées, de l'instabilité des carrelages extérieurs, de rouille à plusieurs endroits sur les carrelages de la terrasse et de la hauteur des prises de la télévision ; le 10 avril 2014 de l'affaissement de la terrasse ; le 4 janvier 2015 d'une vitre brisée, de l'impossibilité de fermer une fenêtre et d'infiltration d'eau à l'intérieur du garage ensuite de pluie.

**5.** Le 11 avril 2014, au cours d'une séance entre les parties sur le lieu de la construction, l'appelant 3 a agrippé au cou C.\_\_\_\_\_, une main à la hauteur de la joue et l'autre à la hauteur de la nuque, puis l'a relâché à la suite de l'intervention des compagnes des intéressés. C.\_\_\_\_\_ a souffert de deux griffures superficielles au niveau de la nuque et de la joue droite n'ayant pas nécessité de soins hospitaliers. A la suite de cette altercation, l'appelant 3 a encore indiqué à C.\_\_\_\_\_ qu'il pouvait se montrer beaucoup plus violent. En raison de ces faits, l'appelant 3 a été condamné par ordonnance pénale du 15 octobre 2014 à une amende de 600 fr. pour voies de fait.

**6. a)** Le 29 avril 2014, l'appelante 1 a établi une liste de rhabillages (ci-après : la liste 1.\_\_\_\_\_) qu'elle estimait avoir été effectués dans la villa des appelants 2 et 3. Cette liste reprenait la liste des réfections à faire établie le 1<sup>er</sup> mars 2014, complétée le 6 mars suivant, avec l'ajout de nouveaux défauts sous la colonne « QUOI » par rapport à ces deux précédents documents. Les défauts énumérés, au nombre de nonante-trois, étaient numérotés de 1 à 47, de 101 à 139 et de 201 à 207. En regard de chaque poste, sous les colonnes « QUAND » et « REALISE », figurait la mention « Fait » ou une autre indication. Deux versions intermédiaires de cette liste avaient précédemment été établies les 31 mars et 23 avril 2014 en fonction de l'avancement des travaux et des réfections effectuées.

Entendu comme témoin, N.\_\_\_\_\_, carreleur ayant travaillé sur le chantier, a déclaré que les travaux de réfection qui lui avaient été attribués avaient été effectués à « 99% » en tout cas, en précisant qu'il avait vu d'autres corps de métier occupés aux réfections, sans pouvoir donner le détail de qui faisait quoi. Il lui semblait que l'appelante 1 avait l'intention de donner suite aux demandes de réfection. Selon l'expert judiciaire, une grande partie des travaux de réfection avait effectivement été achevée.

**b)** L'expert a indiqué que les malfaçons ou corrections en suspens au 29 avril 2014 demeuraient les suivantes sur la base de la numérotation de la liste 1.\_\_\_\_\_ : « 21. Mettre un cache au-dessus miroir bain ; 22. Resserrer les vasques salles de bain ; 24. Fissures plafond chambre ami ; 29. Régler à nouveau portes coulissantes ; 31. Faire joints escalier rez-étage ; 32. Aligner intersection mur - plafond salon côté Est ; 36. Un transformateur à installer ; 46. Terminer perron entrée et seuil garage ; 101. Plinthes combles, jour 1/2 cm ; 108. Cadre fenêtre escalier rayé et mal plaqué ; 115. Portes fenêtres à régler (toutes) ; 116. Portes coulissantes à revoir (toutes) ; 118. Cadre fenêtre rayé salle de jeu ; 119. Bosses sur le mur escaliers ; 120. Carrelages cassés sur balcon et bougent beaucoup ; 127. Carrelages terrasse bougent ; 128. Sauts de loup endommagés et à peindre ; 129. Imperfections crépi extérieur visibles à la lumière ; 137. Pavés cassés, bossage début rampe à droite ; 138. Manque terre végétale ; 205. Joints des portes intérieurs ; 206. Tablettes extérieurs abîmées ; 207. Le bandeau zinc terrasse taché ».

Selon l'expert, les malfaçons ou corrections en suspens listées ci-dessus ne mettaient pas en question la fonctionnalité de la maison, laquelle était parfaitement utilisable, et étaient relativement courantes lors de la réception d'une villa. Il a toutefois relevé la quantité initiale des malfaçons listées le 1<sup>er</sup> mars 2014, tout en retenant que les appelants 2 et 3 avaient pris possession des locaux à cette date.

**7.** Entendus sur les travaux de terrassement autour de la villa, les témoins

N.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, mandaté pour faire lesdits travaux, ont indiqué que de la terre avait été enlevée d'une partie de la parcelle des appelants 2 et 3 et évacuée, sur initiative de l'appelante 1, faute de place suffisante sur les lieux. Le témoin X.\_\_\_\_\_ a indiqué avoir lui-même entreposé suffisamment de terre sur la parcelle pour assurer la couche finale du remblayage. Il a néanmoins précisé ne plus être intervenu ensuite pour étaler la terre. L'expert judiciaire a confirmé, d'une part, qu'une partie de la terre avait été enlevée, en précisant que la terre végétale avait été partiellement mélangée à de la terre d'excavation (en partie des gravats),

et, d'autre part, qu'il manquait de la terre végétale, notamment en se fondant sur des déclarations que lui avait faites C.\_\_\_\_\_. Le témoin N.\_\_\_\_\_ a estimé que la quantité de terre végétale manquante devant servir à couvrir les remblais se situait entre 10 et 20 m<sup>3</sup>. L'expert a expliqué à cet égard qu'après « nettoyage » de la dernière couche actuelle, à savoir l'enlèvement et le tri des gravats, la parcelle nécessiterait une épaisseur de 30 cm environ de terre végétale pour être au même niveau que les deux terrains voisins. Les appelants 2 et 3 avaient d'ailleurs été informés par la municipalité de [...], via le permis provisoire d'habiter ou d'utiliser délivré le 11 juillet 2014, qu'ils devaient parvenir à un niveau de terrassement d'environ 30 cm supplémentaires sur toute la surface de la parcelle.

**8.** L'appelante 1 a interpellé les appelants 2 et 3 sur leur volonté d'effectuer les aménagements extérieurs par courriers adressés les 25 avril, 30 avril et 9 mai 2014, tous demeurés sans réponse. L'expert judiciaire a fait remarquer à ce sujet que si les appelants 2 et 3 avaient donné des instructions précises, les aménagements extérieurs auraient pu/dû être techniquement exécutés, en relevant néanmoins que l'appelante 1 avait commis une faute. Il a en effet expliqué que la terre végétale de la parcelle des maîtres de l'ouvrage ayant en partie été mélangée à de la terre d'excavation, cela nécessitait un « nettoyage » (enlèvement/tri des gravats) afin de pouvoir y ajouter la couche de terre végétale manquante d'environ 30 cm nécessaire pour terminer les aménagements extérieurs.

**9.** Les fenêtres dans les combles de la villa sont dépourvus de stores extérieurs, ce qui a été confirmé par l'expert, qui a relevé n'avoir trouvé aucune pièce attestant l'inclusion des stores des combles dans le contrat, le descriptif, les plans d'exécution et/ou la correspondance. L'expert a ainsi estimé que les stores pour les combles devaient être considérés comme une plus-value. Le descriptif de construction signé le 16 mai 2013 par l'appelante 1 - lequel fait partie intégrante du contrat d'entreprise générale du 6 mai 2013 - fait état de stores électriques et d'une domotique, sans qu'il soit précisé si cela concerne également les

combles. Il ressort des échanges de courriels que les appelants 2 et 3 ont à plusieurs reprises requis des informations de la part de l'appelante 1 au sujet du prix des stores à faire sur mesure. Celle-ci leur a transmis des devis pour le prix des stores et des moteurs le 10 février 2014. Ces échanges tendent à démontrer que ces stores n'étaient pas compris dans le contrat de base. Il n'est en outre pas établi que ces stores aient été finalement commandés pour les combles. Selon l'expert, la mise en place de branchements électriques aux fenêtres du haut n'était pas déterminante pour savoir si les stores étaient prévus. Il s'agissait d'une pratique courante de prévoir l'électrification ultérieure ou de compléter par des stores intérieurs futurs et donc d'installer des tubes vides en attente. L'expert a par ailleurs considéré qu'il n'était pas impossible d'occuper les chambres des combles sans stores, mais que cela posait des problèmes d'obscurcissement et d'intimité s'agissant d'une chambre à coucher.

**10. a)** Le 7 mars 2014, l'appelante 1 a fait parvenir aux appelants 2 et 3 une facture d'un montant de 48'000 fr. pour le paiement du sixième et dernier acompte prévu par le contrat d'entreprise générale.

**b)** Le 7 avril 2014, elle leur a adressé une facture finale, payable à dix jours, qui laissait apparaître un solde de 47'042 fr. en sa faveur, après avoir déduit le total des acomptes facturés, par 1'218'000 fr., du total du coût des travaux de 1'265'042 francs. De ce solde de 47'042 fr., devait encore être déduit un montant de 10'558 fr. représentant les travaux d'aménagement extérieur qui n'avaient pas été exécutés, pour parvenir à un solde final de 36'484 francs.

**c)** Par courrier du 28 avril 2014, les appelants 2 et 3 ont fait savoir à l'appelante 1 que les défauts listés le 1<sup>er</sup> mars 2014 n'étaient pas d'importance mineure et qu'ils allaient néanmoins procéder au paiement du dernier acompte de 48'000 fr., pour autant qu'elle leur remette l'attestation de fin de chantier ainsi que l'attestation selon laquelle les maîtres d'état avaient bel et bien été intégralement payés.

**d)** Les appelants 2 et 3 ne se sont pas acquittés du dernier acompte de 48'000 fr. ni du solde de la facture finale de 36'484 francs.

**11. a)** Le 21 mai 2014, l'appelante 1 a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant l'inscription en sa faveur d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs sur la parcelle des appelants 2 et 3 d'un montant de 84'484 fr., dont 48'000 fr. avec intérêts à 8% l'an dès le 9 mars 2014 et 36'484 fr. avec intérêts à 8% l'an dès le 18 avril 2014, accessoires légaux en sus.

**b)** Il a été fait droit à cette requête superprovisionnelle et une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs a été inscrite à titre superprovisoire le 22 mai 2014 pour le montant précité en faveur de l'appelante 1.

**c)** Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 3 septembre 2014, les parties ont conclu la convention suivante :

« I. D. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ verseront dans les dix jours à dater de la présente convention sur le compte à l'ordre de H. \_\_\_\_\_ SA le dernier acompte prévu par le contrat d'entreprise générale du 6 mai 2013, d'un montant de 48'000 fr. (quarante-huit mille francs), ainsi que la somme de 698 fr. 50 (six cent nonante-huit francs et cinquante centimes) à titre de remboursement des frais de poursuite.

A réception des montants précités, H. \_\_\_\_\_ SA requerra la radiation des poursuites [...] de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois.

En outre, avec l'accord des intimés, la requérante s'adressera directement au créancier hypothécaire, soit [...], afin de déterminer quels documents relatifs à la fin du chantier doivent être fournis ; le cas échéant, la requérante s'engage à donner suite aux réquisitions de [...].

II. Pour le surplus des prétentions litigieuses ainsi qu'en couverture des intérêts, frais et dépens, les intimés verseront dans les trente jours à dater de la présente convention sur le compte du Tribunal de céans CCP n° 10-8153-2 la somme de 56'000 fr. (cinquante-six mille francs) à titre de sûretés.

III. Parties conviennent expressément qu'en cas de non respect des engagements qui précèdent, la requérante sera fondée à requérir de la présidente de céans la confirmation provisoire de

l'hypothèque légale inscrite à titre superprovisoire, compte tenu du ou des montants versés.

A cet effet, l'instance provisionnelle est suspendue, parties étant informées que passé le délai de trente jours visé au chiffre II ci-dessus, sur requête de la requérante, la présidente statuera sur le sort de la cause sans reprise d'audience.

IV. Sous réserve de l'accord de la présidente, les frais de la procédure provisionnelle suivront le sort de la cause au fond. »

**d)** Le 16 septembre 2014, conformément au chiffre I de la convention précitée, les appelants 2 et 3 se sont acquittés du dernier acompte de 48'000 fr. ainsi que du remboursement des frais de poursuite ; ils ne se sont toutefois pas acquittés de la somme de 56'000 fr. prévue à titre de sûretés, correspondant au solde de la facture finale ainsi qu'à la couverture des intérêts, des frais et des dépens. En versant le dernier acompte, les appelants 2 et 3 se sont acquittés de l'entier des acomptes prévus par le contrat correspondant au prix forfaitaire convenu, pour un total de 1'218'000 francs.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2014, l'appelante 1 a adressé à la banque des appelants 2 et 3 une déclaration de fin de chantier du 29 septembre 2014, attestant que celui-ci avait pris fin le 28 février 2014, ainsi qu'une déclaration de paiements des fournisseurs également datée du 29 septembre 2014.

**e)** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 6 novembre 2014, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a ratifié, pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles partielle, les chiffres I, III et IV de la convention du 3 septembre 2014 (I), a confirmé l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs inscrite à titre superprovisionnel le 22 mai 2014 (II) et a imparti à l'appelante 1 un délai de nonante jours pour ouvrir action au fond (III).

**12.** Les 29 août et 8 décembre 2014, le conseil de l'appelante 1 a fait parvenir à celle-ci des notes d'honoraires, pour un montant total de

9'012 fr. 60, relatives à l'activité déployée entre le 24 février et le 7 novembre 2014.

**13.** En cours d'instance, une expertise a été mise en œuvre et confiée à Q.\_\_\_\_\_, architecte.

L'expert a établi un rapport d'expertise le 19 mai 2017, puis trois compléments les 16 avril et 4 juin 2018, ainsi que le 1<sup>er</sup> juillet 2020, après avoir été entendu lors de l'audience de plaidoiries finales du 19 février 2020. L'expert s'est notamment déterminé sur le coût de l'ouvrage, y compris la déduction pour les travaux extérieurs, sur d'éventuels défauts affectant l'ouvrage et, le cas échéant, sur le coût de réparation de ceux-ci. Il a précisé que ses résultats s'entendaient toutes taxes comprises.

**a) Coûts de l'ouvrage et déduction pour les travaux extérieurs**

Pour la rémunération des travaux, l'expert s'est fondé sur les décomptes de l'appelante 1 (P. 9 et annexes aux expertises), s'agissant de travaux à forfait. Les plus-values et moins-values dues aux choix des maîtres de l'ouvrage retenues par l'appelante 1 ont été implicitement reconnues, dès lors que l'expert en tenait chaque fois compte dans ses calculs. Dans les différentes variantes de ses calculs, fonction de l'inclusion ou non des travaux extérieurs, les travaux effectués par l'appelante 1 et leurs coûts n'ont pas été remis en cause, sauf si la limite de plus-value de 2% était dépassée, ce que l'expert corrigeait dans le calcul de la moins-value pour travaux extérieurs non exécutés.

Dans son rapport du 19 mai 2017, l'expert a en premier lieu établi le décompte final suivant :

« Décompte selon adjudication	Fr.	1'254'484.-
Différence par rapport au montant forfaitaire	Fr.	<u>1'218'000.-</u>
	Fr.	36'484.-
Plus-value cours Euro	./.	<u>Fr. 14'043.-</u>
	Fr.	22'441.-
Différence admise contrat forfaitaire + 2%	./.	<u>Fr. 24'360.-</u>
	Fr.	1'919.-
Moins-value M.O.	./.	<u>Fr. 1'277.-</u>

Différence dépassant les 2%	Fr.	642.-
Complément pour travaux nécessaires et à exécuter : aménagement extérieurs (15'000.- ./ 540.-) après exécution E.G. et facturation au M.O.	Fr.	<u>14'460.-</u>
TOTAL EN FAVEUR M.O. POUR EXECUTION COMPLETE DU CONTRAT	Fr.	15'102.- »

L'expert a ainsi admis qu'une plus-value pour le cours de l'Euro de 14'043 fr. et un montant maximal de plus-values de l'entrepreneur de 24'360 fr., correspondant aux 2% prévus par l'art. 2 du contrat, pouvaient s'ajouter au montant forfaitaire ; lors de son audition du 19 février 2020, il a indiqué qu'il y avait 23'718 fr. de plus-values de l'entrepreneur. La moins-value finale du maître de l'ouvrage de 1'277 fr. correspond aux coûts des travaux extérieurs non effectués de 10'558 fr., diminué de la plus-value du maître de l'ouvrage de 9'281 francs.

Il a précisé ses calculs tenaient déjà compte de la correction du décompte final à opérer du chef des travaux extérieurs non exécutés.

L'expert a toutefois revu sa position dans le cadre de son complément du 1<sup>er</sup> juillet 2020, à la suite de la remise de la pièce 9 dans sa version originale, ce titre faisant notamment état d'un total effectif des coûts de 1'265'042 fr. au lieu de 1'254'484 fr., la différence provenant de la déduction que l'appelante 1 estimait devoir faire pour les aménagements extérieurs de 10'558 francs. L'expert a repris ses calculs et a fourni un nouveau décompte, revu par ses soins, en modifiant un seul point, celui de l'admission de l'entier du budget pour les aménagements extérieurs dans la colonne libellée « Adjugé ». Il a fourni les explications suivantes à ce sujet :

« Si la colonne « Budget » est une partie intégrée dans le contrat (Fr. 1'218'000.-), la colonne « adjudé » correspond au « décompte final » (bien entendu ne pouvant pas figurer dans le contrat). La variation contractuelle prévue est [sic] de  $\pm 2\%$  est donc dépendante des explications obtenues de la part de H. \_\_\_\_\_ SA. En effet, il s'agit d'un procédé appelé « à livre ouvert » limité par  $\pm 2\%$ .

L'expert accepte le montant figurant dans la colonne « Budget » (contrat = 15'000.-) mais s'agissant d'un travail non exécuté, la

colonne « adjudé » garde jusqu'à exécution le montant identique (Fr. 15'000.-), ce qui supprime la moins-value théorique de Fr. 3'902.00 ainsi corrigée (voir tableau annexé). Le montant résultant dû au client est de Fr. 2'610.25. »

Ainsi, l'expert a retenu un coût effectif de l'ouvrage de 1'268'944 fr., lequel comprenait le coût des aménagements extérieurs évalué à 15'000 francs. Il a également retenu un total des plus-values client et hors-client (soit [...] et Euro) de 50'307 fr., puis a déduit de ce montant la plus-value client de 9'281 fr., la plus-value Euro autorisée et reconnue de 14'043 fr. ainsi que la plus-value [...] maximale autorisée selon le contrat de 2%, par 24'373 fr. (1'218'637 fr. x 2%), pour obtenir un montant dépassant les plus-values autorisées de 2'610 fr. 25 en faveur des appelants 2 et 3.

Le solde des travaux à payer reconnu par l'expert a donc été arrêté à 50'307 fr., duquel devait être déduits 2'610 fr. 25 pour tenir compte des corrections et/ou malfaçons examinées ci-dessous.

Les parties s'accordent toutefois sur le fait que le solde des travaux à payer est de 36'484 fr. après déduction du coût des aménagements extérieurs finalement non réalisés.

#### **b) Corrections et/ou malfaçons**

L'expert a distingué les défauts ayant été annoncés par les appelants 2 et 3 à la réception de l'ouvrage (liste 1. \_\_\_\_\_ du 29 avril 2014, n<sup>os</sup> 1 à 47, 101 à 139 et 201 à 207) de ceux ayant été annoncés dans le cadre de la réponse (liste 2. \_\_\_\_\_ du 11 septembre 2015, n<sup>os</sup> 1 à 48 ; cf. *infra* ch. 14b). Il a listé les « corrections » et/ou les « malfaçons » qui demeuraient en suspens et a présenté ses conclusions sur les défauts de la manière suivante dans son rapport du 19 mai 2017, reprises telles quelles en pages 4 et 5 du complément d'expertise du 16 avril 2018 :

« Travaux résultant de la liste de réception 1. \_\_\_\_\_

Travaux de finition en régie

21, 22, 24, 29, 31, 32, 36, 46, 101, 115, 116, 119, 120, 127, 137, 207

Cette typologie de travaux est assez courante pour des travaux de finition après réception. S'agissant de travaux très variés et exécutés en régie, une calculation [sic] exacte est impossible. L'expert estime le temps nécessaire pour ces interventions à 2 semaines / 2 personnes à Fr. 95.- /heure.

TOTAL ESTIME EN REGIE	180 h x 95.-	Fr.	17'100.-
Matériel + arrondi		Fr.	<u>1'900.-</u>
		Fr.	19'000.-

Malfaçons ou « dégâts » donnant lieu à une moins-value

108 =	500.-		
118 =	500.-		
128 =	1'000.-		
205 =	1'000.-		
206 =	<u>1'000.-</u>	=	Fr.
	4'000.-		

138 Correction décompte		Fr.	15'102.-
Complément (réponse allégué 50)		Fr.	<u>2'000.-</u>
		Fr.	17'102.-

Travaux résultant de la liste 2. \_\_\_\_\_ (18 mois après réception)

Travaux à considérer comme cachés lors de la réception :

1 Pavés pas droits (3 jours x 2 personnes + matériel)		Fr.	
	4'500.-		
4a Grilles caillebotis		Fr.	5'000.-
8 Injection en régie, estimation [Réd. le n° 8 était décrit ainsi sur la liste 2. _____ : « Il y a de l'eau qui s'écoule dans le garage. - étanchéité mal faite - condensation (isolation du tuyau) »]		Fr.	1'500.-
10 Réparation fissure [Réd. sur la façade] en régie		Fr.	500.-
11 Acceptable		Fr.	--.-
14 Dépose soignée et repose [Réd. le n° 14 était décrit ainsi sur la liste 2. _____ : « Les carrelages de la terrasse sont rouillés à certains endroits »]		Fr.	1'000.-
15 Acceptable		Fr.	--.-
16 / 17 Réparation en régie [Réd. les nos 16 et 17 étaient décrits ainsi sur la liste 2. _____ : « Le balcon : le métal (zinc) est tout déformé. A certains endroits il tombe » et « La barrière que mon papa a faite bouge énormément. Attention ! lui l'a bien fixée c'est la poutre en dessous qu'ils ont mise qui vacille »]			
	32 h x 95.- + matériel		Fr.
	3'500.-		
25 avec régie liste 1. _____		Fr.	--.-
28 Responsabilité non déterminée		Fr.	--.-
35 / 36 / 39 Réparations en régie, estimation [Réd. les nos 35, 36 et 39 étaient décrits ainsi sur la liste 2. _____ : « La cage d'escalier est remplie de fissures et le mur est à deux niveaux, ça ne fait pas propre [...] », « Plusieurs grandes			

fissures sont visibles déjà aujourd'hui » et « Les joints se détachent déjà »]	Fr. 1'500.-
	Fr. 17'500.-

Travaux visibles lors de la réception mais non signalés  
5, 7, 21, 22, 23, 26, 29, 32, 33, 34, 37, 38, 41, 43, 46, 47 Fr. ---

TOTAL DES DIFFERENTES « MALFACONS » Fr. 57'602.- »

Compte tenu du résultat de 2'610 fr. 25 de dépassement des plus-values en faveur des appelants 2 et 3 retenu par l'expert dans son complément du 1<sup>er</sup> juillet 2020 (cf. ch. 13a *in fine* ci-dessus), celui-ci a reconsidéré ses conclusions en lien avec les défauts figurant dans le tableau ci-dessus : il a modifié le n° 138 de la liste 1.\_\_\_\_\_ (relatif au manque de terre végétale), en ce sens que la « correction décompte » s'élevait désormais à 2'610 fr. 25 au lieu de 15'102 francs. En conséquence, l'expert a chiffré le total des malfaçons (listes 1.\_\_\_\_\_ et 2.\_\_\_\_\_) à 43'110 fr. 25 (55'602 fr. - 17'102 fr. + 4'610 fr. 25).

Les conclusions précitées de l'expert appellent les remarques suivantes :

- L'expert a expliqué qu'il n'avait pas fait d'appels d'offres auprès d'entreprises spécialisées pour obtenir des devis concernant les travaux en question, car la majorité des travaux étaient à exécuter en régie et un appel d'offres aurait exigé un travail disproportionné par rapport aux montants en jeu ; il a ajouté que des offres multiples pour des travaux en régie pouvaient varier de 10 à 40%. Il n'a dès lors pas retenu les deux devis produits par l'appelante 1 le 25 octobre 2017 au vu de la variation du montant total des deux offres d'environ 60%. Interpelé sur les valeurs des malfaçons qu'il avait retenues, l'expert a expliqué qu'il s'agissait d'estimations qu'il aurait proposées lors d'un décompte à la réception en tant qu'architecte mandaté par un maître de l'ouvrage. Il a relevé qu'il était évident que de telles estimations exigeaient l'accord du maître de l'ouvrage et de l'entrepreneur.

- Le montant de 2'000 fr. en lien avec le n° 138 de la liste 1.\_\_\_\_\_ (« complément réponse allégué 50 ») correspond aux travaux

supplémentaires nécessaires à l'amélioration de la dernière couche extérieure existante (« nettoyage » complet du terrain avec évacuation des gravats) en vue d'effectuer ensuite les aménagements extérieurs. L'expert a estimé ces travaux supplémentaires à 2'000 fr. comme il suit : « 2 personnes / 8 h = 16 h à ~ Fr. 95.-/h + évacuation déblais ».

- L'expert a admis que des postes liés aux pavés d'accès figurant aux n<sup>os</sup> 1 à 14 des « travaux à considérer comme cachés lors de la réception » de la liste 2. \_\_\_\_\_ se recoupaient avec le n° 137 de la liste 1. \_\_\_\_\_ intitulé « pavés cassés, bossage début rampe à droite ». Partant, il a considéré que pour une exécution simultanée de l'ensemble des travaux concernant l'accès extérieur (caniveau, bordures, pavés, grilles), une diminution de 2'000 fr. des malfaçons de la liste 2. \_\_\_\_\_ pouvait être envisagée, portant le total des malfaçons à 55'602 fr. au lieu de 57'602 francs. Toutefois, la réduction de 2'000 fr. affecte en réalité le n° 137 de la liste 1. \_\_\_\_\_ contenu dans les « travaux de finition en régie » et doit concerner les 19'000 fr. arrêtés pour les travaux de réparation des défauts de la liste 1. \_\_\_\_\_.

- L'expert a expliqué que le faux aplomb qu'il avait constaté sur la hauteur d'un étage atteignait un maximum de 1 cm. Il a relevé que la non-orthogonalité du mur du garage était de 8 cm sur la longueur totale. Il n'a retenu aucune moins-value pour le fait que les murs n'étaient pas droits dans la mesure où cela n'avait aucune incidence sur l'utilisation de l'espace et où l'effet esthétique était négligeable.

- L'expert a encore précisé que tout montant nécessaire pour les aménagements extérieurs dépassant les 15'000 fr. prévus au contrat serait à la charge de l'appelante 1, dans la mesure où cela dépasserait les 2% autorisés.

**14.**           **a)** Par demande du 4 février 2015, l'appelante 1 a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que les appelants 2 et 3, solidairement entre eux, respectivement dans la mesure que justice dira, lui doivent paiement des sommes de 36'484 fr. avec intérêts à 8% l'an dès le 18 avril 2014, de

1'994 fr. 65 et de 8'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 4 février 2015 à titre de participation à ses honoraires d'avocat avant procès et à ce que soit ordonnée l'inscription définitive en sa faveur d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs d'un montant de 56'000 fr. sur la parcelle des appelants 2 et 3.

Le même jour, l'appelante 1 a déposé une requête de conciliation contre les appelants 2 et 3 portant sur les mêmes conclusions. Le 19 février 2015, la procédure a été suspendue jusqu'à droit connu sur cette requête. La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été délivrée à l'appelante 1 le 4 mai 2015. La procédure au fond a été reprise.

**b)** Dans leur réponse du 11 septembre 2015, les appelants 2 et 3 ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande et à ce que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs d'un montant de 56'000 fr. en faveur de l'appelante 1 soit radiée.

A l'appui de leur réponse, les intéressés ont soulevé l'exception *non adimpleti contractus* et « à tout le moins l'objection de compensation », estimant ne plus rien devoir à l'appelante 1 compte tenu des défauts subsistant malgré les engagements pris par celle-ci. A cet égard, les appelants 2 et 3 ont produit une liste de défauts établie le 11 septembre 2015 par un dénommé [...], sous l'entête de l'entreprise [...] (ci-après : la liste 2.\_\_\_\_\_), comportant 48 points et faisant état d'un montant total de travaux de réparation estimé à 109'848 fr. 65.

Amené à se prononcer sur la liste 2.\_\_\_\_\_, l'expert judiciaire a indiqué avoir contacté son auteur, qui lui avait expliqué avoir établi ce document environ dix-huit mois après la réception de la villa le 1<sup>er</sup> mars 2014, qu'il avait agi en tant qu'« ami » du maître de l'ouvrage, que la liste n'avait pas été faite sous la responsabilité de l'entreprise [...], dans la mesure où il n'était pas ou plus employé de celle-ci, et que les prix indiqués avaient été estimés par ses soins. L'expert a par ailleurs relevé

que les deux parties avaient confirmé que cette liste n'avait pas été soumise à l'appelante 1 au préalable et que celle-ci n'avait pas été invitée à se déterminer à son sujet. Il a exposé qu'après ses trois visites effectuées sur place, il confirmait les éléments retenus dans ce document par [...].

**c)** Par réplique du 4 novembre 2015, l'appelante 1 a confirmé les conclusions de sa demande.

Dans leur duplique du 28 janvier 2016, les appelants 2 et 3 ont confirmé leurs conclusions.

L'appelante 1 a déposé des déterminations le 31 mars 2016, étant précisé que les nouveaux allégués formulés à cette occasion ont été déclarés irrecevables par décision du 27 mai 2016.

**d)** Le 14 janvier 2019, l'appelante 1 a déposé une requête introductive de faits et de moyens de preuves nouveaux. Cette requête a été rejetée par ordonnance d'instruction du 2 avril 2019, qui a fait l'objet d'un recours déclaré irrecevable par arrêt du 18 avril 2019 de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal.

**e)** Lors de l'audience de plaidoiries finales du 19 février 2020, les témoins N.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont été entendus, de même que l'expert Q.\_\_\_\_\_. A cette occasion, l'appelante 1 a fait inscrire au procès-verbal qu'elle confirmait être toujours d'accord de poursuivre sous sa responsabilité les travaux de réfection.

**f)** Le 16 décembre 2020, chaque partie a déposé des plaidoiries écrites, puis une réplique et une duplique le 15 janvier 2021. L'appelante 1 a encore déposé des déterminations le 27 janvier 2021.

**En droit :**

## **1.**

### **1.1**

**1.1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.1.2** Les parties ont un droit inconditionnel à se déterminer sur toute argumentation présentée au tribunal par la partie adverse, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit et qu'elle soit ou non susceptible d'influer sur le jugement (ATF 144 III 117 consid. 2.1 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3).

Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer. Le droit de répliquer n'impose cependant pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 138 I 484 consid. 2.4). A cet égard, le Tribunal fédéral considère qu'un délai inférieur à dix jours ne suffit pas à garantir l'exercice effectif du droit de répliquer, tandis qu'un délai supérieur à vingt jours permet, en l'absence de réaction, d'inférer qu'il a été renoncé à un tel droit (TF 5A\_144/2021 du 28 mai 2021 consid. 5 ; TF 1C\_338/2020 du 19 janvier 2021 consid. 2.3 ; TF 1B\_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1 ; TF 5A\_923/2018 du 6 mai 2019 consid. 4.2.1).

L'appelant ne peut pas utiliser la réplique pour compléter ou améliorer son appel, mais uniquement pour faire valoir des moyens qui ont été suscités par la réponse. Dans la mesure où la réplique va au-delà, elle n'est pas prise en considération (TF 4A\_380/2014 du 6 octobre 2014 consid. 3.2.2, publié in RSPC 2015 p. 50 ; TF 4A\_487/2014 du 28 octobre 2014 consid. 1.2.4).

**1.2** En l'espèce, interjetés en temps utile contre une décision finale de première instance par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., les appels sont recevables.

Déposées en temps utiles (art. 312 al. 2 CPC), les réponses sont également recevables.

On admettra également la recevabilité de la réplique spontanée de l'appelante 1 dès lors que cette écriture a été déposée dans un délai inférieur à vingt jours après la communication de l'écriture qui l'a suscitée et que la Cour de céans n'avait pas encore statué. En revanche, force est de constater que les moyens développés par l'appelante 1 au point 5 de sa réplique vont au-delà d'une détermination sur les arguments contenus dans la réponse des parties adverses et constituent un complément à son appel qui ne seront pas pris en considération.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D\_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

**Appel de H. \_\_\_\_\_ SA**

**3.**

**3.1** A l'appui de ses conclusions plus subsidiaires en annulation du jugement, l'appelante 1 invoque une violation de son droit d'être entendue – moyen d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu. Dans ce cadre, l'appelante 1 fait grief à l'autorité précédente d'avoir rejeté sa requête en introduction de fait et moyens de preuves nouveaux du 14 janvier 2019, en particulier d'avoir refusé de verser au dossier deux devis qu'elle avait fait établir et produits à cette occasion, au motif que ces documents auraient dû être allégués lors de l'échange d'écritures, ainsi que d'avoir refusé, lors de l'audience du 19 février 2020, qu'elle les soumette à l'expert, qui n'aurait alors pas pu se déterminer sur le coût des travaux de réparation en toute connaissance de cause. Elle fait valoir que ces devis, précis, détaillés et émanant d'entreprises reconnues, auraient permis d'établir que les travaux de réfection devant être portés en déduction de sa facture finale auraient pu être effectués pour les montants annoncés dans ceux-ci, à savoir des montants inférieurs au montant de 17'000 fr. retenu par l'expert. En outre, elle n'aurait pas pu s'attendre à ce que l'expert ne demande pas de devis à des sociétés actives dans le domaine de la construction pour établir son rapport complémentaire. L'appelante 1 considère que si l'expert avait effectué son travail avec diligence, elle n'aurait pas eu besoin de demander elle-même des devis. L'autorité précédente aurait ainsi dû constater que le résultat de l'expertise quant au coût des travaux de réfection était insuffisamment probant et aurait dû recueillir des preuves complémentaires, soit les deux devis qu'elle avait produits.

De leur côté, les appelants 2 et 3 relèvent que c'est l'expert lui-même qui aurait refusé de prendre connaissance des deux devis en question car il estimait avoir procédé à une estimation correcte des coûts de réparation, ces explications ayant convaincu les premiers juges. En outre, si l'appelante 1 entendait contester les conclusions de l'expert, elle aurait dû produire des documents permettant de mettre en doute la force

probante de l'appréciation de celui-ci ; or, tel ne serait pas le cas dès lors que les deux devis produits émaneraient d'entités totalement inconnues ne disposant pas d'une expérience reconnue et ayant leur siège dans le même canton de que celui de l'appelante 1. Les appelants 2 et 3 font également valoir que l'appelante 1 n'aurait pas requis une contre-expertise pour tenter de contredire la position de l'expert, alors qu'elle aurait pu le faire. Il n'y aurait ainsi aucune violation du droit d'être entendu.

**3.2** En l'espèce, on constate en premier lieu que l'argumentation développée par l'appelante 1 sur ce moyen est presque en tous points identique à celle déjà développée dans sa plaidoirie écrite du 15 décembre 2020 déposée en première instance. En effet, l'exposé contenu aux let. C/a, b, c, e, f, g et h de l'appel est le même que celui contenu sous n<sup>os</sup> 45, 46, 47, 48, 49 et 50 de la plaidoirie écrite. Dans ces conditions, on peut fortement douter de la recevabilité de ces moyens, étant rappelé que si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A\_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

Quoi qu'il en soit, on discerne mal la violation du droit d'être entendu dénoncée par l'appelante 1. Une telle violation ne peut en aucun cas être admise en raison du fait que l'autorité précédente a rejeté - à juste titre - sa requête en introduction de faits et moyens de preuve nouveaux et a refusé de verser au dossier les deux devis produits à cette occasion, au motif que les conditions de l'art. 229 CPC n'étaient pas réalisées. En effet, même si ces devis étaient récents, ceux-ci concernaient des faits qui étaient connus de longue date, à savoir des travaux de réfections dont l'évaluation avait fait l'objet d'une expertise, de sorte que l'allégation de ces éléments aurait pu et dû être faite lors de l'échange d'écritures et qu'il ne s'agissait ni de vrais ou de faux nova. Le fait que l'appelante 1 soutienne qu'elle n'aurait pas pu s'attendre à ce que l'expert ne demande pas de devis dans le cadre de son complément

d'expertise ne change rien au fait qu'il aurait été loisible pour l'intéressée d'obtenir et d'alléguer de tels devis dans le cadre de l'échange d'écritures. Le refus de prendre en considération des faits ou moyens de preuve nouveaux ne satisfaisant pas aux conditions de l'art. 229 CPC ne saurait constituer une violation du droit d'être entendu.

En réalité, l'appelante 1 semble plutôt s'en prendre à la force probante de l'expertise, en ce sens que, selon elle, l'expert n'aurait pas eu l'occasion de se prononcer sur des faits déterminants, soit les devis qu'elle invoque. On relèvera à cet égard que l'expert a expliqué les raisons pour lesquelles il n'avait pas demandé de devis pour chiffrer le coût de réfection des défauts et avait procédé à une estimation avec une marge de plus ou moins 15% qu'il jugeait admissible : la majorité des travaux étaient à exécuter en régie, un calcul exact n'était pas possible s'agissant de travaux très variés et exécutés en régie, un appel d'offres aurait exigé un travail disproportionné et des offres multiples pour des travaux en régie pouvaient varier de 10 à 40%. Il n'avait en outre pas tenu compte des devis produits car il y avait des variations d'environ 60% et n'avait en particulier pas tenu compte du devis produit sous pièce 33 car il avait constaté que l'état du terrain nécessitait des réfections supérieures à ce qui était précisé dans ce document, lequel ne tenait pas compte de suffisamment de travaux préparatoires pour procéder aux exécutions nécessaires. Avec l'autorité précédente, force est de constater que ces explications sont convaincantes et permettent d'accorder une pleine force probante aux coûts de réfection estimés par l'expert judiciaire en fonction de son expérience et de ses connaissances.

Il s'ensuit que le moyen doit être rejeté pour autant qu'il soit recevable.

#### **4.**

**4.1** L'appelante 1 fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que les appelants 2 et 3 étaient en droit de demander une réduction du prix de l'ouvrage en raison des défauts de la liste 1. \_\_\_\_\_ car ils avaient

valablement, par acte concluant, respecté leur incombance d'impartir à l'entrepreneur un délai convenable pour qu'il procède à l'élimination des défauts. Elle soutient qu'elle n'aurait jamais été mise en demeure de procéder à la réfection de l'ouvrage et que l'établissement consensuel de la liste de défauts 1.\_\_\_\_\_, ne comprenant aucun délai de réfection, ne serait pas assimilable à une mise en demeure au sens de l'art. 169 SIA-118, l'établissement de ce document révélant selon elle uniquement sa volonté de réparer les défauts, mais non un éventuel retard dans la réfection de ceux-ci. L'appelante 1 prétend que l'appelants 2 et 3 auraient dû l'inviter formellement à réparer les défauts mentionnés dans la liste précitée car ils auraient adopté un comportement qui aurait donné à penser qu'ils étaient opposés à ce qu'elle procède à leur élimination. Elle relève à cet égard qu'en agressant son administrateur lors d'une séance du 11 avril 2014 ayant pour but de mettre à jour la liste des défauts, l'appelant 3 aurait interrompu le processus de réfection des travaux. En outre les circonstances du cas d'espèce n'auraient pas permis de considérer que les appelants 2 et 3 auraient été dispensés d'impartir à l'entrepreneur un délai pour remédier aux défauts de la liste 1.\_\_\_\_\_, mais auraient dû conduire à admettre que l'appelante 1 était disposée à réparer les défauts et en mesure de le faire. L'appelante 1 fait valoir à ce sujet que l'établissement de cette liste révélerait sa volonté de réparer les défauts, qu'elle aurait effectué plusieurs travaux de réfection et de retouches mentionnés dans ladite liste en 2014, que le témoin N.\_\_\_\_\_ aurait déclaré qu'elle avait l'intention de donner suite aux demandes de réfection, qu'elle aurait fait mentionner au procès-verbal de l'audience du 19 février 2020 qu'elle était toujours d'accord de poursuivre les travaux de réfection et qu'elle se serait donné la peine de demander deux devis pour la réfection des défauts, de sorte qu'elle aurait pu procéder à l'élimination de ceux-ci si les appelants 2 et 3 avaient donné leur accord. En outre, l'expert aurait relevé qu'elle avait corrigé une grande partie des malfaçons et que les défauts restant pouvaient être éliminés par l'appelante 1.

Les appelants 2 et 3 objectent que l'appelante 1 n'aurait pas allégué en première instance qu'ils ne l'avaient pas mise en demeure de procéder aux réparations des défauts ressortant des listes 1.\_\_\_\_\_ et

2.\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle aurait failli à son devoir d'allégation et ne pourrait pas s'opposer à une réduction du prix. Ils font également valoir qu'ils auraient bel et bien requis la réparation des défauts de la liste 1.\_\_\_\_\_, ce que l'appelante 1 aurait d'ailleurs reconnu en alléguant en procédure avoir « continué à donner suite aux travaux de réfection et de retouches sollicités par les défendeurs, selon la liste établie » (all. 91). Ce serait ainsi à juste titre que les premiers juges ont retenu que les maîtres de l'ouvrage avaient exigé de l'entrepreneur qu'il procède à l'élimination des défauts, du moins s'agissant de la liste 1.\_\_\_\_\_. Les appelants 2 et 3 contestent également que l'appelante 1 aurait été disposée à réparer les défauts. Ils relèvent à cet égard que dans sa demande du 4 février 2015, l'appelante 1 aurait affirmé que les travaux avaient été effectués dans les règles de l'art et que les travaux de réfection avaient été faits (all. 90), alors même que l'expert aurait constaté que des défauts avaient subsisté. De plus, le dépôt de la requête de mesures provisionnelles du 21 mai 2014, deux mois et demi après la livraison de l'ouvrage, démontrerait que l'appelante 1 considérait que l'ouvrage était exempt de défauts, celle-ci ayant d'ailleurs contesté leur allégué 50 selon lequel il existait des défauts. Les appelants 2 et 3 considèrent que ces circonstances démontreraient qu'ils n'avaient de toute manière pas à exiger de l'appelante 1 qu'elle répare les défauts.

L'autorité précédente a retenu qu'à l'occasion de la réception de l'ouvrage le 1<sup>er</sup> mars 2014, les parties avaient vérifié celui-ci au sens de l'art. 158 SIA-118 et avaient dressé ensemble une liste qu'elles avaient co-signée, faisant état de cinquante corrections et/ou malfaçons devant faire l'objet de réfection. Elle a considéré que par cette liste, établie d'entente entre les parties, les appelants 2 et 3 avaient valablement, par acte concluant, respecté leur incombance quant à l'exigence d'impartir à l'entrepreneur un délai convenable pour qu'il procède à l'élimination des défauts, conformément à l'art. 169 al. 1 SIA-118. Ensuite, il ressortait de l'expertise judiciaire que l'appelante 1 n'avait effectué que partiellement les réfections, contrairement à ce qui était mentionné sur la liste rhabillage établie par celle-ci le 29 avril 2014 (la liste 1.\_\_\_\_\_), sur la base du document du 1<sup>er</sup> mars 2014. Cela expliquait le fait que les

appelants 2 et 3 avaient exercé leur droit d'option en refusant de payer le solde réclamé par l'entrepreneur, soit en requérant en substance et implicitement une réduction du prix selon l'art. 169 al. 1 ch. 2 SIA-118.

**4.2** Il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat d'entreprise auquel elles ont intégré la norme SIA-118 (version 2013), en particulier s'agissant du régime de la garantie pour les défauts de l'ouvrage (art. 11 du contrat du 6 mai 2013).

L'art. 169 al. 1 SIA-118 prévoit qu'en cas de défaut de l'ouvrage, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut ; si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, ce dernier a le choix entre trois solutions (ch. 1 à 3). Le ch. 2 de cette disposition permet ainsi au maître de déduire de la rémunération due un montant correspondant à la moins-value de l'ouvrage (droit à la réduction du prix) si l'entrepreneur n'a pas éliminé le défaut dans le délai imparti. Selon l'art. 169 al. 2 SIA-118, lorsque l'entrepreneur a expressément refusé de procéder à l'élimination d'un défaut ou qu'il n'en est manifestement pas capable, le maître peut exercer les droits prévus par l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA-118 avant l'expiration du délai fixé pour la réfection.

L'art. 174 al. 2 SIA-118 – qui n'a toutefois pas de contenu réglementaire propre (Gauch/Stöckli, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2<sup>e</sup> éd., Zurich 2017, n. 5 ad art. 174) – précise que le maître fixe à l'entrepreneur un délai convenable pour l'élimination du défaut signalé et que les art. 169 à 171 SIA-118 s'appliquent.

La fixation du délai convenable pour éliminer le défaut peut se faire de manière informelle, donc aussi oralement (Gauch/Stöckli, op. cit., n. 5.7 ad art. 169).

**4.3** En l'espèce, il ressort de l'état de fait non contesté sur ce point qu'à l'occasion de la remise des clés de la villa le 1<sup>er</sup> mars 2014, les parties ont procédé à un état des lieux et ont dressé un procès-verbal

d'avis des défauts, signé par celles-ci (cf. all. 10, admis, et 86, au sujet duquel les appelants 2 et 3 se sont déterminés en se rapportant à la pièce). Le procès-verbal en question, produit sous pièce 5, est un formulaire préimprimé complété de manière manuscrite qui fait état de cinquante défauts sous la colonne « QUOI », les colonnes « QUI », « QUAND » et « REALISE » n'étant pas complétées. Puis, le 6 mars 2014, l'appelante 1 a adressé aux appelants 2 et 3 la liste des défauts établie lors de la remise des clés, complétée avec la mention des diverses entreprises chargées des réfections. Se référant à la pièce 22, l'appelante 1 avait allégué à cet égard qu'elle avait adressé le 6 mars 2014 aux appelants 2 et 3 le procès-verbal établi le 1<sup>er</sup> mars précédant « complété avec la mention de l'entreprise chargée de la réfection, ainsi que la date de celle-ci » (all. 87, au sujet duquel les appelants 2 et 3 se sont déterminés en se rapportant à la pièce). La pièce 22 contient le courrier du 6 mars 2014 précité et le procès-verbal du 1<sup>er</sup> mars 2014, les colonnes « QUI » et « QUAND » de ce dernier document ayant été respectivement complétées avec la mention des intervenants et du délai dans lequel ceux-ci devaient agir.

Compte tenu de ces éléments, c'est à tort que l'appelante 1 prétend que les appelants 2 et 3 n'auraient pas respecté leur incombance de lui impartir un délai pour qu'elle procède à l'élimination des défauts. A l'instar des premiers juges, il se justifie de retenir que l'établissement consensuel, lors de la livraison de l'ouvrage le 1<sup>er</sup> mars 2014, d'un procès-verbal faisant état de cinquante défauts devant être éliminés équivaut à un avis des défauts avec la fixation d'un délai pour y remédier, ce d'autant, d'une part, que ce document préimprimé contenait des rubriques pour indiquer quel intervenant allait se charger de la réfection de tel ou tel défaut (colonne « QUI ») et dans quel délai (colonne « QUAND ») et, d'autre part, que ces rubriques ont été par la suite complétées par l'appelante 1 lorsqu'elle a transmis ce document aux appelants 2 et 3 le 6 mars 2014. Ce faisant, l'appelante 1 a elle-même défini les délais dans lesquels il allait être remédié aux défauts constatés. On ne saurait ainsi suivre l'appelante 1 lorsqu'elle soutient que les appelants 2 et 3 ne l'auraient pas mise en demeure de procéder à la

réfection de l'ouvrage, alors qu'elle a allégué avoir complété le procès-verbal d'avis des défauts « avec la mention de l'entreprise chargée de la réfection, ainsi que la date de celle-ci » (all. 87). Dans ces conditions, et contrairement à ce que soutient l'appelante 1, l'établissement consensuel de la liste des défauts du 1<sup>er</sup> mars 2014 complétée le 6 mars suivant ne révèle pas uniquement sa volonté de réparer les défauts, mais également le fait que, d'entente avec les appelants 2 et 3, elle s'était engagée à les éliminer, respectivement à les faire éliminer, dans un certain délai. L'allégué 91 de l'appelante 1 confirme cette appréciation puisqu'elle y a indiqué qu'elle avait « continué à donner suite aux travaux de réfection et de retouches sollicités par les défendeurs, selon la liste établie [Réd. la liste 1. \_\_\_\_\_] », ce qui démontre que les appelants 2 et 3 ont sollicité la réparation des défauts figurant sur la liste 1. \_\_\_\_\_.

En ce qui concerne son argument selon lequel le comportement des appelants 2 et 3 aurait donné à penser qu'ils étaient opposés à ce qu'elle procède à l'élimination des défauts et en particulier le fait que l'appelant 3 aurait interrompu le processus de réfection des défauts en agressant son administrateur, l'appelante 1 se réfère à cet égard à l'ordonnance pénale rendue le 15 octobre 2014 contre l'appelant 3. Cette ordonnance et les faits qu'elle contient ne figurent pas dans l'état de fait retenu par les premiers juges et l'appelante 1 requiert un complément de celui-ci sur ce point. En première instance, l'intéressée a allégué que l'appelant 3 avait cherché à intimider son administrateur C. \_\_\_\_\_ en s'en prenant à lui physiquement, ce qui lui avait valu une condamnation pénale pour voies de fait (all. 126 et 127, au sujet desquels les appelants 2 et 3 se sont déterminés en se référant à la pièce produite). L'ordonnance pénale produite à l'appui de ces allégations (P. 32) retient que le 11 avril 2014 à [...], au cours d'une séance entre les parties, l'appelant 3 a agrippé au cou C. \_\_\_\_\_, une main à la hauteur de la joue et l'autre à hauteur de la nuque, lui occasionnant deux griffures superficielles au niveau de la nuque et de la joue droite, avec la précision que ces faits étaient intervenus dans le contexte d'un litige entre les parties en lien avec les défauts de la villa. Vu les allégués de l'appelante 1 et la pièce produite à l'appui de ceux-ci, l'état de fait a été complété pour

faire mention de l'événement du 11 avril 2014 tel qu'il est décrit dans l'ordonnance pénale, ainsi que de la condamnation pénale de l'appelant 3. Cela étant, les voies de fait commises par l'appelant 3 au préjudice de l'administrateur de l'appelante 1 ne permettent pas de retenir que l'appelant 3 aurait interrompu le processus de réfection des défauts ou que le comportement des appelants 2 et 3 aurait donné à penser qu'ils étaient opposés à ce que l'appelante 1 procède à leur élimination. L'appelante 1 ne l'a d'ailleurs pas allégué en première instance ; au contraire, elle a indiqué que l'appelant 3 avait « cherché à intimider » son administrateur, ce qui tend plutôt à démontrer que l'appelant 3 entendait obtenir la réfection des défauts dont il se prévalait, vu le contexte dans lequel s'inscrit cet événement et le fait qu'il est intervenu peu après la livraison de l'ouvrage, alors que les propriétaires se plaignaient de l'existence de défauts. Du reste, on ne voit pas qu'à la suite de l'altercation du 11 avril 2014, l'appelante 1 ait considéré que l'appelant 3 avait interrompu le processus de réfection des défauts puisque la liste des défauts mise à jour le 23 avril 2014 (P. 24) et la liste 1.\_\_\_\_\_ du 29 avril 2014 attestent que l'appelante 1 a continué à réparer les défauts postérieurement à cet événement.

Il s'ensuit qu'il se justifie de confirmer l'appréciation de l'autorité précédente selon laquelle les appelants 2 et 3 ont respecté leur incombance d'impartir à l'entrepreneur un délai convenable pour qu'il procède à l'élimination des défauts de la liste 1.\_\_\_\_\_, conformément à l'art. 169 al. 1 SIA-118. Il n'y a donc pas lieu d'examiner dans ce contexte si, compte tenu des circonstances, les maîtres de l'ouvrage étaient dispensés d'impartir à l'appelante 1 un tel délai.

L'appelante 1 ne remet pas en cause la suite du raisonnement des premiers juges, à savoir qu'il ressortait de l'expertise judiciaire que l'intéressée n'avait effectué que partiellement les réfections, contrairement à ce qui était mentionné sur la liste 1.\_\_\_\_\_, et que cette situation expliquait le fait que les appelants 2 et 3 avaient exercé leur droit à la réduction du prix selon l'art. 169 al. 1 ch. 2 SIA-118 en refusant

de payer le solde réclamé par l'entrepreneur, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Le droit à la réduction du prix pour les défauts de la liste 1. \_\_\_\_\_ doit dès lors être confirmé.

**5.** Dans un dernier grief, l'appelante 1 conteste la répartition des frais de première instance telle qu'opérée par l'autorité précédente. Ce point sera examiné une fois tous les moyens des parties tranchés dès lors que si le jugement est réformé, il sera statué à nouveau sur les frais conformément à l'art. 318 al. 3 CPC.

**Appel de P. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_**

**6.**

**6.1** Sous le titre « II. Bref exposé des faits », les appelants 2 et 3 exposent une succession d'allégations, numérotées de 1 à 27, en se référant « au dossier de la cause ».

**6.2** Conformément au devoir de motivation de l'appel découlant de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié notamment en raison d'une constatation inexacte des faits (TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, publié in SJ 2014 I 459). Il s'ensuit que lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis » ou un « rappel des faits », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour de céans de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 11 avril 2022/194 ; CACI 30 novembre 2021/557 ; CACI 8 juin 2020/223 ; CACI 16 décembre 2019/665).

**6.3** En l'espèce, cette partie du mémoire d'appel ne respecte pas les exigences de motivation rappelées ci-dessus. Les appelants 2 et 3 se bornent en effet à présenter leur propre version des faits, sans confronter celle-ci avec le jugement entrepris. Partant, ces allégations sont irrecevables pour défaut de motivation suffisante.

## **7.**

**7.1** Invoquant une violation de l'art. 8 CC ainsi que des art. 169 et 173 SIA-118, les appelants 2 et 3 font grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'ils ne pouvaient pas faire valoir une diminution du prix pour les défauts énumérés dans la liste 2.\_\_\_\_\_ au motif qu'ils n'avaient pas informé l'appelante 1 de cette liste et ne lui avaient pas imparti un délai convenable pour remédier à ces défauts, l'immédiateté de l'avis des défauts n'étant du reste pas établie. Les intéressés subdivisent ce grief en trois points, qui seront successivement examinés.

## **7.2**

**7.2.1** Sous le titre « De la question de l'immédiateté de l'avis des défauts de la liste 2.\_\_\_\_\_ », les appelants 2 et 3 soutiennent d'abord que si le fardeau de la preuve de l'avis immédiat des défauts incombe au maître de l'ouvrage, l'entrepreneur devrait supporter le fardeau de l'allégation de l'absence d'avis et de l'avis tardif, de sorte que le fardeau de la preuve de la tardiveté de l'avis demeurerait à la charge de l'appelante 1. Or, celle-ci n'aurait pas allégué en procédure qu'ils n'avaient pas respecté leur incombance et ne l'avaient ainsi pas avisée immédiatement des défauts ressortant de la liste 2.\_\_\_\_\_. De plus, l'autorité précédente aurait omis de tenir compte de l'art. 173 SIA-118, selon lequel le maître de l'ouvrage dispose d'un délai de dénonciation de deux ans après la livraison de l'ouvrage pour faire valoir les défauts et l'avis de ceux-ci. Selon les appelants 2 et 3, l'immédiateté de l'avis des défauts n'avait ainsi pas à être établie puisque les défauts pouvaient être annoncés dans le délai de dénonciation de deux ans prévu par les art. 172 et 173 SIA-118.

## **7.2.2**

**7.2.2.1** En vertu de l'art. 172 al. 1 SIA-118, sauf convention contraire, le délai de dénonciation des défauts est de deux ans ; si des normes de la SIA ou d'autres associations professionnelles prévoient un autre délai, celui-ci ne sera applicable que s'il est précisé dans le texte du contrat.

Le délai de dénonciation des défauts commence à courir à partir du jour de la réception de l'ouvrage ou de chaque partie de l'ouvrage (art. 172 al. 2 SIA-118).

Selon l'art. 173 SIA-118, pendant la durée du délai de dénonciation des défauts, le maître a le droit, en dérogation aux dispositions légales (art. 367 et 370 CO), de faire valoir en tout temps les défauts, de quelque nature qu'ils soient (al. 1) ; ce droit existe aussi pour les défauts qui doivent être immédiatement éliminés pour éviter de nouveaux dommages et si le maître ne signale pas un tel défaut aussitôt après l'avoir découvert, il supporte lui-même le dommage supplémentaire qui aurait pu être évité par une réfection immédiate (al. 2).

L'entrepreneur répond de tous les défauts que le maître invoque pendant la durée du délai de dénonciation des défauts ; il n'est libéré de sa responsabilité que pour les défauts que le maître est censé avoir acceptés avec l'ouvrage ou la partie de l'ouvrage (art. 174 al. 1 SIA-118). Cela vaut notamment pour les défauts pour lesquels la responsabilité de l'entrepreneur est supprimée en vertu de l'art. 163 SIA-118 - à savoir, selon cette disposition, pour les défauts que le maître de l'ouvrage n'a pas signalés lors de la vérification commune alors qu'il les connaissait ou qu'ils étaient manifestes -, parce que l'ouvrage a été approuvé pour ces défauts lors de la vérification commune (Gauch, *Der Werkvertrag*, 6<sup>e</sup> éd., Zurich 2019, p. 1120, n. 2689).

**7.2.2.2** Selon les ATF 107 II 50 consid. 2a et 118 II 142 consid. 3a, le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) qui émet des prétentions en garantie doit prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile, mais il

incombe à l'entrepreneur (ou au vendeur) d'alléguer la tardiveté de l'avis des défauts. Cette jurisprudence implique une séparation des fardeaux de l'allégation et de la preuve. Après avoir, dans un premier temps, exprimé des doutes sur cette « séparation inusuelle » des fardeaux de l'allégation (objectif) et de la preuve, tout en laissant la question en suspens, le Tribunal fédéral a maintenu sa jurisprudence publiée aux ATF 107 II 50 et 118 II 142 dans plusieurs arrêts (cf. notamment TF 4A\_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 6.1.2 ; TF 4A\_388/2017 du 22 février 2018 consid. 5.1 ; TF 4A\_405/2017 du 30 novembre 2017 consid. 3.3 et les références citées ; TF 4A\_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 4). L'entrepreneur (ou le vendeur) supporte donc le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) supporte le fardeau de la preuve de l'un ou l'autre de ces faits (TF 4A\_260/2021 du 2 décembre 2021 consid. 5.1.2 et les références citées). A défaut d'allégation de l'entrepreneur, et tant que ce point ne ressort pas du dossier, le juge ne doit pas vérifier d'office les questions relatives à la validité de l'avis des défauts (Chaix, Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, n. 34 ad 368 CO).

**7.2.2.3** Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 ; TF 4A\_126/2019 du 17 février 2020 consid. 6.1.3, publié in RSPC 2020 p. 302 avec note de Bohnet), et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante (TF 4A\_312/2019 du 12 mai 2020 consid. 3.3 ; TF 4A\_535/2018 du 3 juin 2019 consid. 4.2.1, publié in RSPC 2019 p. 387 avec note de Bohnet).

Le droit matériel détermine l'étendue du devoir de motivation de l'état de fait, pour que ce dernier puisse faire l'objet d'une subsomption

au regard de la règle de droit invoquée. La précision à apporter aux allégués dépend de l'état de fait lié à la norme invoquée et du comportement de la partie adverse (TF 4A\_692/2015 du 1<sup>er</sup> mars 2017 consid. 6.1.1, non publié à l'ATF 143 III 206 ; TF 4A\_33/2015 du 9 juin 2015 consid. 6.2.2, publié in RSPC 2015 p. 499).

Il ne suffit pas, à l'appui des allégués, de renvoyer globalement aux pièces déposées (TF 4A\_261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.3, publié in RSPC 2018 p. 9 ; TF 4A\_252/2016 du 17 octobre 2016 consid. 2.2 ; TF 4A\_552/2015 du 25 mai 2016 consid. 2.6), sauf, exceptionnellement, s'il n'en résulte que des affirmations complémentaires (TF 4A\_651/2015 du 19 avril 2016 consid. 4.3, publié in RSPC 2016 p. 484 ; TF 4A\_146/2015 du 19 août 2015 consid. 5.1) et que les faits ont été allégués dans leurs traits essentiels dans l'écriture elle-même (TF 4A\_280/2019 du 14 octobre 2019 consid. 4.1, publié in RSPC 2020 p. 22 avec note de Bohnet). Les allégations doivent au contraire être détaillées de manière individuelle, afin que les offres de preuves puissent être clairement attribuées aux allégués (TF 4A\_724/2016 du 19 juillet 2017 consid. 3.1).

**7.2.3** En l'espèce, les appelants 2 et 3 ont produit la liste 2. \_\_\_\_\_ (P. 101) à l'appui de leur réponse, notamment en lien avec leur allégué selon lequel il restait encore de nombreux défauts (all. 48), dès lors que, selon eux, il n'avait pas été remédié à la plupart des défauts ressortant de l'état des lieux du 1<sup>er</sup> mars 2014 (cf. all. 45 à 47).

Cet allégué 48 a été contesté par l'appelante 1 dans sa réplique, qui a allégué à son tour, en substance, avoir donné suite aux travaux de réfection sollicités par les maîtres de l'ouvrage selon la liste 1. \_\_\_\_\_ (all. 86 à 91) et que « de nombreux points figurant sur cette liste [Réd. la liste 2. \_\_\_\_\_] » ne lui avaient pas été signalés « avant la production de celle-ci en justice, à l'appui de la réponse » (all. 108, contesté).

L'allégation de l'appelante 1, selon laquelle de « nombreux défauts » figurant sur la liste 2.\_\_\_\_\_ n'avaient pas fait l'objet d'avis antérieurs à la production de ce document à l'appui de la réponse, est insuffisamment précise dès lors qu'elle ne permet pas de déterminer quel défaut figurant sur cette liste n'a pas fait l'objet d'un avis. Cette allégation formulée de manière générale ne permettait en particulier pas aux appelants 2 et 3 de savoir au sujet de quel défaut de la liste 2.\_\_\_\_\_ ils devaient apporter la preuve d'un avis. Or, on devait pouvoir exiger de l'appelante 1 qu'elle explicite ce point, en indiquant spécifiquement les défauts dont il s'agissait. Dans ces conditions, il est déjà douteux que l'appelante 1 ait satisfait à la charge de l'allégation de l'absence d'avis des défauts pour ceux de la liste 2.\_\_\_\_\_, de sorte qu'il se justifie de considérer qu'il y a eu avis des défauts valable pour ceux-ci.

Il ressort par ailleurs de l'état de fait (cf. *supra* let. C ch. 4), non contesté à cet égard, que les appelants 2 et 3 se sont plaints de malfaçons par divers courriels adressés à l'appelante 1 durant le chantier, mais aussi postérieurement à la remise des clés. En particulier, ils se sont plaints le 30 mars 2014 du fait que les tablettes extérieures étaient abîmées, de l'instabilité des carrelages extérieurs, de rouille à plusieurs endroits sur les carrelages de la terrasse et de la hauteur des prises de la télévision. Le 4 janvier 2015, ils ont fait état d'une vitre brisée, de l'impossibilité de fermer une fenêtre et d'infiltration d'eau à l'intérieur du garage ensuite de pluie. Or, on constate que les défauts en lien avec les tablettes extérieures abîmées et à la rouille à plusieurs endroits sur les carrelages de la terrasse annoncés par courriel du 30 mars 2014, ainsi que celui en lien avec l'infiltration d'eau à l'intérieur du garage ensuite de pluie annoncé le 4 janvier 2015, correspondent respectivement aux points 16, 14 et 8 de la liste 2.\_\_\_\_\_, soit une partie des défauts retenus par l'expert judiciaire s'agissant de cette liste. Il y a donc bien eu avis des défauts pour ces points.

Quoi qu'il en soit, on constate encore que l'appelante 1 n'a pas fait valoir que les « nombreux défauts » figurant sur la liste 2.\_\_\_\_\_ qui ne lui avaient selon elle pas été signalés avant la production de celle-ci en

justice auraient été des défauts que le maître était censé avoir acceptés avec l'ouvrage lors de sa réception et de sa vérification commune, au sens de l'art. 174 al. 1 SIA-118. Dans la mesure où la liste 2.\_\_\_\_\_ a été produite à l'appui de la réponse du 11 septembre 2015 et où la réception de l'ouvrage a eu lieu le 1<sup>er</sup> mars 2014, force est de constater, d'une part, que les appelants 2 et 3 ont avisé l'entrepreneur des défauts figurant sur cette liste dans le délai de dénonciation de deux ans de l'art. 172 al. 1 SIA-118, ce qu'ils étaient en droit de faire conformément à l'art. 173 al. 1 SIA-118, et, d'autre part, que l'appelante 1 doit répondre de ces défauts selon l'art. 174 al. 1 SIA-118.

Les appelants 2 et 3 ont ainsi régulièrement avisé l'appelante 1 des défauts figurant dans la liste 2.\_\_\_\_\_, lesquels ont été valablement retenus par l'expert judiciaire.

Autre est toutefois la question de savoir s'ils peuvent faire valoir une réduction du prix en raison de ces défauts.

## **7.3**

**7.3.1** Sous le titre « De la question de la primauté au droit à la réfection », les appelants 2 et 3 reprochent ensuite à l'autorité précédente d'avoir retenu qu'ils n'avaient pas allégué et prouvé avoir imparti à l'entrepreneur un délai convenable pour remédier aux défauts retenus par l'expert judiciaire et ressortant de la liste 2.\_\_\_\_\_ avant de faire valoir leur droit à la réduction du prix. Les intéressés soutiennent en premier lieu que tout comme la question de l'immédiateté de l'avis des défauts, l'appelante 1 n'aurait à aucun moment allégué qu'ils ne lui avaient pas permis d'éliminer les défauts dans un délai convenable, alors que le fardeau de l'allégation de cette circonstance lui aurait appartenu. En outre, à l'exception du défaut en lien avec les grilles caillebotis cassées qui aurait été parfaitement connu de l'entrepreneur, les appelants 2 et 3, se référant à différents courriels, prétendent qu'ils auraient signalé à l'appelante 1 tous les défauts ressortant de la liste 2.\_\_\_\_\_ retenus par l'expert, en demandant leur réparation. Ils auraient ainsi de toute manière

respecté leur incombance en prouvant avoir requis de l'appelante 1 qu'elle procède à l'élimination des défauts en question.

**7.3.2** En l'espèce, si la jurisprudence plaidée par les appelants 2 et 3 - telle que rappelée ci-dessus (cf. *supra* consid. 7.2.2.2) - fait effectivement supporter à l'entrepreneur le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci, celle-ci ne dit pas, quoi qu'ils en pensent, que le fardeau de l'allégation du fait que le maître n'aurait pas imparti à l'entrepreneur un délai convenable pour éliminer le défaut au sens de l'art. 169 SIA-118 serait à la charge de l'entrepreneur.

Conformément à la règle générale du fardeau de la preuve (art. 8 CC), il appartenait aux appelants 2 et 3, qui, pour s'opposer à l'action en paiement de l'appelante 1, font valoir une réduction du prix selon l'art. 169 al. 1 ch. 2 SIA-118 également pour les défauts retenus par l'expert judiciaire et ressortant de la liste 2.\_\_\_\_\_, d'alléguer et de prouver avoir imparti à l'entrepreneur un délai convenable pour remédier à ces défauts, dès lors que le droit à la réduction du prix suppose préalablement que l'entrepreneur ne les ait pas éliminés dans le délai imparti.

C'est le lieu de préciser que l'expert judiciaire a distingué les défauts ayant été annoncés par les maîtres de l'ouvrage à la réception de celui-ci, soit ceux résultant de la liste 1.\_\_\_\_\_, des défauts ayant été annoncés dans le cadre de la réponse, soit ceux résultant de la liste 2.\_\_\_\_\_. Il a ensuite listé les corrections et/ou malfaçons qui demeuraient en suspens et a retenu que les défauts figurant sur la liste 2.\_\_\_\_\_ devant encore être éliminés étaient les suivants, en reprenant la numération de cette liste : pavés par droits (n° 1), grilles caillebotis cassées (n° 4a), écoulement d'eau dans le garage (n° 8), fissure sur la façade à côté du garage (n° 10), carrelage de la terrasse rouillé (n° 14), métal du balcon déformé et barrière qui bouge (n°s 16 et 17) et fissures dans la cage d'escalier et détachement des joints (n°s 35, 36 et 39). L'expert a arrêté le coût des travaux à entreprendre pour éliminer ces

défauts à 17'500 fr., montant dont les appelants 2 et 3 se prévalent également dans le cadre de la réduction du prix. La question est donc de savoir si les appelants 2 et 3 ont allégué et prouvé avoir imparti à l'appelante 1 un délai convenable pour éliminer lesdits défauts, étant précisé, contrairement à la liste 1.\_\_\_\_\_, que l'on ne saurait admettre l'existence d'un accord tacite entre les parties lors de l'établissement de la liste des défauts 2.\_\_\_\_\_ pour retenir une entente entre elles visant à l'élimination des défauts concernés dans un certain délai.

On relèvera en premier lieu que les appelants 2 et 3 ne prétendent pas que les défauts en question de la liste 2.\_\_\_\_\_ figuraient déjà sur la liste 1.\_\_\_\_\_ ; tel n'est d'ailleurs pas le cas.

Ensuite, on cherche en vain dans les écritures de première instance une quelconque allégation selon laquelle les maîtres de l'ouvrage auraient imparti à l'entrepreneur un délai convenable pour remédier aux défauts de la liste 2.\_\_\_\_\_. Les appelants 2 et 3 ont allégué que les parties avaient procédé à un état des lieux le 1<sup>er</sup> mars 2014 dont il était ressorti que de nombreux défauts devaient être réparés par l'appelante 1 (all. 45 et 46) ; ils se sont référés à la pièce 5, à savoir le procès-verbal d'état des lieux du 1<sup>er</sup> mars 2014 ayant finalement donné lieu à la liste 1.\_\_\_\_\_ après avoir été complété. Il ne s'agit donc pas des défauts de la liste 2.\_\_\_\_\_. Ils ont ensuite allégué qu'il restait encore de nombreux défauts (all. 48) en se référant à la liste 2.\_\_\_\_\_. L'allégation selon laquelle l'appelante 1 s'est engagée à procéder à des travaux de réparation (all. 60) n'est d'aucun secours aux appelants 2 et 3 dès lors que celle-ci était censée être prouvée par la pièce 5 précitée et se réfère ainsi aux défauts de la liste 1.\_\_\_\_\_, et non de la liste 2.\_\_\_\_\_. Les appelants 2 et 3 ont également allégué ceci : « A réitérées reprises, les défendeurs se sont plaints de malfaçons » (all. 140, au sujet duquel l'appelante 1 s'est déterminée en se référant à la pièce produite) ; ils ont offert de prouver ce fait par la pièce 104, intitulée « Différents courriels faisant état de défauts affectant l'ouvrage ». Cette allégation a trait à de prétendus avis des défauts, mais ne signifie pas encore que les plaintes formulées au sujet des malfaçons contenaient des demandes de

réparation. Les appelants 2 et 3 prétendent en deuxième instance avoir non seulement signalé à l'appelante 1 les défauts retenus par l'expert et ressortant de la liste 2.\_\_\_\_\_, mais également lui avoir demandé d'y remédier, en se référant au lot de courriels produits sous pièce 104. Or, l'allégation en lien avec une demande de réparation n'a pas été formulée en première instance et s'avère ainsi irrecevable en appel (art. 317 al. 1 CPC). Quoi qu'il en soit, à supposer qu'il faille interpréter l'allégué 140 en ce sens que les plaintes au sujet des malfaçons contenaient des demandes de réfection, cet allégué n'est pas formulé de manière suffisamment précise pour pouvoir retenir spécifiquement, au regard des pièces produites, que les défauts retenus par l'expert judiciaire et ressortant de la liste 2.\_\_\_\_\_ ont fait l'objet d'une demande de réparation et encore moins qu'un délai convenable aurait été fixé pour ce faire. En effet, dans la mesure où les appelants 2 et 3 opposent à l'action de l'appelante 1 une réduction du prix de l'ouvrage en raison de plusieurs défauts, il leur appartenait d'explicitier leur allégué en lien avec l'avis des défauts et le délai convenable de réparation imparti à l'entrepreneur s'y rapportant, en précisant quel défaut avait fait l'objet d'un avis respectivement d'une demande de réparation, et dans quel délai. La règle de droit matériel invoquée imposait une telle précision, ce d'autant que les intéressés se prévalent de nombreux défauts décrits dans deux documents différents, à savoir les listes 1.\_\_\_\_\_ et 2.\_\_\_\_\_. Or, l'allégué 140 des appelants 2 et 3 selon lequel il se sont plaints à répétées reprises de « malfaçons » est formulé de manière trop générale pour comprendre de quel défaut il s'agit, respectivement s'il s'agit des défauts figurant sur la liste 1.\_\_\_\_\_ ou sur la liste 2.\_\_\_\_\_. Faute d'allégation précise sur ce point, il n'appartient pas au juge de faire le tri dans les vingt-sept pages de courriels produits en vrac sous pièce 104 pour tenter d'identifier si les défauts retenus par l'expert judiciaire et figurant sur la liste 2.\_\_\_\_\_ ont fait l'objet d'une demande de réfection conforme aux exigences contractuelles (cf. TF 4A\_388/2017 du 22 février 2018 consid. 5.3, où le Tribunal fédéral a considéré que sans allégations précises, le juge n'avait pas à faire le tri dans les liasses de pièces produites pour tenter d'établir un lien entre les défauts signalés à l'entrepreneur et ceux

ayant donné lieu à des travaux de réfection pour lesquels des factures avaient été produites).

S'agissant du fait que le défaut en lien avec les grilles caillebotis cassées aurait été « parfaitement connu de l'entrepreneur », les appelants ne se réfèrent à aucun élément du dossier pour tenter de démontrer que tel aurait été le cas. Rien de tel ne ressort de l'état de fait. Quoi qu'il en soit, cette circonstance ne signifie pas encore qu'un délai convenable aurait été imparti à l'appelante 1 pour y remédier.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les appelants 2 et 3 n'avaient pas allégué et prouvé avoir imparti à l'entrepreneur un délai convenable pour remédier aux défauts retenus par l'expert judiciaire et ressortant de la liste 2. \_\_\_\_\_ avant de faire valoir leur droit à la réduction du prix.

## **7.4**

**7.4.1** Enfin, sous le titre « De l'exception figurant à l'art. 169 al. 2 de la Norme SIA-118 », pour le cas où il serait retenu qu'ils n'avaient pas prouvé avoir exigé de l'entrepreneur la réfection des défauts de la liste 2. \_\_\_\_\_ avant de faire valoir leur droit de garantie, les appelants 2 et 3 prétendent qu'ils auraient été de toute manière en droit de réclamer une réduction du prix en vertu de l'art. 169 al. 2 SIA-118 dès lors que les circonstances auraient permis de conclure au refus de l'appelante 1 de procéder à l'élimination des défauts. A cet égard, les intéressés se prévalent du fait que la liste 2. \_\_\_\_\_ aurait été établie alors que les parties étaient déjà en litige car elles n'auraient pas trouvé d'arrangement pour les premiers défauts annoncés et que l'appelante 1 avait entamé une procédure en paiement à leur encontre, en contestant l'existence de défauts, avant même de procéder à une vérification des travaux de réfection réalisés. Ils n'auraient ainsi pas eu à impartir à l'appelante 1 un délai pour éliminer les défauts de la liste 2. \_\_\_\_\_ avant de demander une réduction du prix pour ceux-ci.

L'appelante 1 objecte qu'elle n'aurait jamais fait savoir d'une quelconque manière qu'elle n'était pas d'accord de réparer les défauts qui n'avaient pas encore été invoqués. Au contraire, elle aurait été disposée et en mesure de le faire, ce d'autant qu'elle a déclaré lors de l'audience du 19 février 2020 être toujours disposée à réparer les défauts et que l'expert judiciaire ainsi que le témoin N. \_\_\_\_\_ auraient confirmé que tel était le cas. Le fait d'avoir établi et tenu à jour la liste 1. \_\_\_\_\_ démontrerait également qu'elle admettait l'existence de défauts et sa volonté de les réparer. Elle n'aurait du reste pas contesté les défauts de la liste 2. \_\_\_\_\_ et aurait même fait savoir qu'elle était disposée à les réparer. L'appelante 1 soutient également que rien n'aurait empêché les appelants 2 et 3 de demander la réfection des défauts de la liste 2. \_\_\_\_\_ lorsqu'ils l'ont produite à l'appui de leur réponse. Quant à la circonstance de l'action en paiement introduite contre les appelants 2 et 3, elle ne permettrait pas de conclure que les maîtres de l'ouvrage pouvaient se dispenser de l'inviter à réparer les défauts dès lors que le montant de 84'484 fr. réclamé comprenait le dernier acompte de 48'000 fr. prévu par le contrat, qui aurait dû être payé au plus tard le 8 mars 2014 indépendamment du solde de la facture finale.

**7.4.2** Selon l'art. 169 al. 2 SIA-118, lorsque l'entrepreneur a expressément refusé de procéder à l'élimination d'un défaut ou qu'il n'en est manifestement pas capable, le maître peut exercer les droits prévus par l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA-118 avant l'expiration du délai fixé pour la réfection.

Un tel refus peut par exemple consister en une contestation claire et stricte par l'entrepreneur de l'existence d'un défaut réel ou de sa responsabilité en cas de défaut, de sorte qu'il semble exclu qu'il se laisse encore convaincre (Gauch, op. cit., p. 1112, n. 2667a).

Tant que le maître de l'ouvrage n'a pas fixé de délai à l'entrepreneur pour la réfection de l'ouvrage, l'inaction de celui-ci ne constitue pas un refus de procéder à l'élimination du défaut. En revanche, il se peut que l'inaction de l'entrepreneur, couplée à d'autres

circonstances, permettent de conclure au refus de l'entrepreneur de procéder à l'élimination du défaut. Si l'entrepreneur a d'emblée refusé de procéder à l'élimination du défaut ou que son incapacité à procéder à ladite élimination est manifeste, le maître peut exercer les droits prévus par l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA-118 sans même avoir à fixer de délai pour la réfection (TF 4A\_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 6.1 et les références citées).

Dans un arrêt du 26 août 2016 (ACJC/1113/2016 consid. 5.2.2), la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a considéré qu'il y avait refus de l'entrepreneur de procéder à la réfection des défauts au sens de l'art 169 al. 2 SIA-118 dans un cas où, lors de l'annonce desdits défauts le 21 juin 2013, le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur étaient en litige dès lors qu'ils n'avaient pas trouvé d'arrangement pour la réparation des premiers défauts annoncés le 24 janvier 2012, où l'entrepreneur avait déjà entamé une procédure de poursuite le 21 mars 2013 contre le maître de l'ouvrage, refusant toute déduction relative à ces défauts, et où l'entrepreneur avait répondu le 2 juillet 2013 que les nouveaux défauts dénoncés le 21 juin 2013 n'étaient pas de son fait. Ainsi, en contestant l'existence de défauts imputables à son travail, l'entrepreneur avait fait savoir qu'il ne procéderait pas à la réfection de ceux-ci. Il ne pouvait donc pas être reproché au maître de l'ouvrage de ne pas avoir imparti à l'entrepreneur un délai pour réparer les défauts dénoncés le 21 juin 2013 et le maître de l'ouvrage pouvait faire procéder aux travaux de réfection desdits défauts par une entreprise tierce, sans perdre son droit à la réduction du prix de l'ouvrage.

**7.4.3** En l'espèce, c'est à tort que les appelants 2 et 3 soutiennent que les circonstances du cas permettraient de conclure au refus de l'appelante 1 de procéder à l'élimination des défauts de la liste 2. \_\_\_\_\_, si bien qu'ils n'auraient pas eu à lui impartir un délai pour procéder à leur élimination avant de réclamer une réduction du prix.

Contrairement aux circonstances prévalant dans l'arrêt précité de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 26 août

2016 plaidé par les intéressés, il ne peut être retenu ici que les parties n'avaient pas trouvé d'arrangement pour la réparation des premiers défauts annoncés, soit ceux ressortant de la liste 1.\_\_\_\_\_. En effet, ces défauts ont été constatés dans cette liste et, on l'a vu (cf. *surpa* consid. 4.3), l'appelante 1 a elle-même défini les délais dans lesquels il allait être remédié à ceux-ci, ce qui démontre la volonté de l'entrepreneur de réparer les défauts de la liste 1.\_\_\_\_\_. Le fait que certains des défauts énumérés dans la liste 1.\_\_\_\_\_ n'aient finalement pas été éliminés comme l'a retenu l'expert n'y change rien. Il ne faut en effet pas perdre de vue que cette liste faisait en définitive état de nonante-trois défauts (numérotés de 1 à 47, de 101 à 139 et de 201 à 207) et que l'expert a retenu que seize d'entre eux n'avaient pas été réparés au 29 avril 2014. On ne saurait ainsi retenir un refus caractérisé de procéder à l'élimination des défauts de la liste 1.\_\_\_\_\_ de la part de l'appelante 1, quand bien même les parties divergeaient quant à la question de savoir s'ils avaient tous été réparés. Quant au fait que l'appelante 1 ait allégué que les travaux avaient été exécutés dans les règles de l'art (all. 16) et que les travaux de réfection avaient été effectivement faits (all. 90), cette circonstance ne permet pas davantage de considérer que l'intéressée contestait l'existence de tout autre défaut qui ne lui aurait pas encore été annoncé ou qu'elle aurait refusé de les réparer. S'agissant de l'allégation de l'appelante 1 selon laquelle de nombreux points figurant sur la liste 2.\_\_\_\_\_ ne lui avaient pas été signalés avant la production de celle-ci en justice (all. 108), elle ne signifie pas encore, quoi qu'en pensent les appelants 2 et 3, que l'entrepreneur contestait « toute forme de responsabilité, à tout le moins l'existence des défauts listés, voir même de tout défaut ». Quoi qu'il en soit, on ne saurait s'en tenir à la teneur des allégués figurant dans les écritures pour déterminer si l'appelante 1 contestait les défauts en question ou sa responsabilité ; il convient plutôt d'examiner l'attitude globale de l'entrepreneur. Or, on constate, s'agissant des défauts de la liste 1.\_\_\_\_\_, que l'appelante 1 a non seulement admis leur existence puisque cette liste a été établie par ses soins sur la base de l'état des lieux du 1<sup>er</sup> mars 2014, lui-même établi de concert avec les maîtres de l'ouvrage, mais a également accepté de les réparer en

indiquant les intervenants chargés des réfections et le délai dans lequel celles-ci seraient exécutées.

Certes, lorsque la liste 2. \_\_\_\_\_ a été produite, les parties étaient déjà « en litige », en ce sens que l'appelante 1 avait requis et obtenu l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs pour un montant de 84'484 fr. - correspondant au dernier acompte de 48'000 fr. et au solde de 36'484 fr. réclamé dans sa facture finale après déduction du coût des travaux d'aménagement extérieur non exécutés - et que l'action au fond en inscription définitive et en paiement introduite par celle-ci était déjà pendante. Il ne saurait toutefois être reproché à l'appelante 1 d'avoir introduit la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles deux mois et demi après la livraison de l'ouvrage notamment pour sauvegarder ses droits quant au paiement du dernier acompte de 48'000 fr. prévu par le contrat, que les maîtres de l'ouvrage n'avaient toujours pas payé, ce d'autant que celle-ci devait obtenir l'inscription de l'hypothèque légale dans le délai de péremption de quatre mois dès l'achèvement des travaux prévu par l'art. 839 al. 2 CC. Dans la mesure où la procédure introduite par l'appelante 1 ne concernait pas uniquement le solde de sa facture finale, le dépôt de celle-ci ne permet pas de considérer que l'appelante 1 s'opposait à toute demande de réparation.

Au contraire, lorsque les appelants 2 et 3 ont invoqué une réduction du prix pour s'opposer au paiement de la facture finale, l'appelante avait déjà reconnu l'existence des défauts figurant sur la liste 1. \_\_\_\_\_ et procédé à la réparation de la majeure partie de ceux-ci. Dans ces conditions, les maîtres de l'ouvrage ne pouvaient pas se dispenser d'impartir à l'entrepreneur, qui n'a adopté aucun comportement pouvant laisser entendre qu'il n'entrerait pas en matière sur une nouvelle demande de réparation, un délai convenable pour procéder à la réfection des défauts figurant sur la liste 2. \_\_\_\_\_ avant de demander une réduction du prix pour ceux-ci.

L'exception figurant à l'art. 169 al. 2 SIA-118 n'est ainsi d'aucun secours aux appelants, étant précisé qu'ils ne soutiennent pas que l'appelante 1 n'aurait pas été capable de procéder à l'élimination des défauts de la liste 2.\_\_\_\_\_.

**7.5** Compte tenu de ce qui a été exposé, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les appelants 2 et 3 ne pouvaient pas faire valoir une réduction du prix s'agissant des défauts ressortant de la liste 2.\_\_\_\_\_ et retenus par l'expert judiciaire, faute de respect de leur incombance d'impartir à l'appelante 1 un délai convenable pour procéder à l'élimination de ceux-ci conformément à l'art. 169 al. 1 SIA-118.

## **8.**

**8.1** Invoquant une violation de l'art. 58 CPC, les appelants 2 et 3 font grief à l'autorité précédente d'avoir retenu que le solde du prix de l'ouvrage dû à l'appelante 1, avant réduction du prix en raison des défauts, s'élevait à 50'307 francs. Ils soutiennent que l'appelante 1 revendiquait uniquement un montant de 36'484 fr. aux termes de la conclusion I de sa demande, à savoir, selon les allégués 12 à 15 de cette écriture, le solde de sa facture finale du 7 avril 2014, par 47'042 fr., sous déduction du coût des travaux d'aménagement extérieur finalement non réalisés, par 10'558 francs.

Dans sa réponse, l'appelante 1 admet que les premiers juges se sont trompés en retenant que le solde des travaux à payer reconnu par l'expert était de 50'307 francs. Elle explique que le coût effectif de l'ouvrage n'est pas de 1'268'944 fr. mais de 1'254'484 fr. selon le détail suivant :

Montant adjudgé pour la construction et les aménagements extérieurs, sans les plus ou moins values	1'218'000 fr. 00
Plus-value en raison du cours de l'Euro	+14'043 fr. 00
Plus-value [...]	+23'718 fr. 00
Plus-values dues au maître de l'ouvrage	+9'281 fr. 00
Moins-value correspondant au coût des aménagements	

<u>extérieurs non réalisés</u>	-10'558 fr. 00
montant de la facture finale	1'254'484 fr. 00

Selon l'appelante 1, le solde dû en sa faveur s'élève ainsi effectivement à 36'484 fr. (soit la différence entre le coût effectif de 1'254'484 fr. et le montant adjugé initialement de 1'218'000 fr.) comme le soutiennent les appelants 2 et 3, avant les éventuelles déductions à opérer.

Les premiers juges ont indiqué en page 86 du jugement que dans son rapport complémentaire du 1<sup>er</sup> juillet 2020, l'expert retenait un coût effectif de l'ouvrage de 1'268'944 fr., lequel comprenait le coût des aménagements extérieurs évalué à 15'000 fr., qu'il retenait en outre un total des plus-values client et hors-client (soit [...] et Euro) de 50'307 fr. et qu'il déduisait de ce montant la plus-value client de 9'281 fr., la plus-value Euro autorisée et reconnue de 14'043 fr. ainsi que la plus-value [...] maximale autorisée selon le contrat de 24'373 fr. pour obtenir un montant dépassant les plus-values autorisées de 2'610 fr. 25 en faveur des appelants 2 et 3. Puis, les magistrats ont exposé que le solde des travaux à payer reconnu par l'expert était donc de 50'307 fr., dont à déduire 2'610 fr. 25 dans le cadre des corrections et/ou malfaçons.

**8.2** En l'espèce, dans la mesure où l'appelante 1 admet expressément que le solde des travaux à payer était de 36'484 fr., et non de 50'307 fr. comme retenu dans le jugement, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant le grief des appelants 2 et 3. L'état de fait a été modifié en conséquence.

## **9.**

**9.1** Invoquant une constatation inexacte des faits et l'arbitraire, les appelants 2 et 3 soutiennent que du solde à payer de 36'484 fr., devraient être déduits les montants retenus par l'expert de 4'000 fr. pour les malfaçons ou dégâts donnant lieu à une moins-value, de 2'610 fr. 25 pour la correction du décompte liée au dépassement des plus-values

autorisées et à l'inexécution des aménagements extérieurs, de 2'000 fr. pour les travaux supplémentaires nécessaires à l'amélioration de la dernière couche extérieure existante, de 17'000 fr. du chef des défauts de la liste 1. \_\_\_\_\_ et de 17'500 fr. pour les défauts de la liste 2. \_\_\_\_\_. Le total des déductions à opérer serait ainsi de 43'110 fr. 25, soit une somme supérieure au montant de 36'484 fr. réclamé par l'appelante 1, de sorte que les premiers juges auraient fait preuve d'arbitraire, à tout le moins d'une constatation inexacte des faits et des montants retenus par l'expert, pour conclure qu'ils étaient les débiteurs de l'appelante 1 d'un montant de 24'696 fr. 75. L'autorité précédente aurait au contraire dû constater que le montant réclamé de 36'484 fr. n'était pas dû au regard du droit à la réduction du prix de 43'110 fr. 25.

Dans sa réponse, l'appelante 1 indique que comme le montant de 36'484 fr. correspond au montant de ses conclusions, « il convient de se demander si, et le cas échéant, dans quelle mesure, il y a lieu d'amputer ce montant de tout ou partie de la somme de 43'110 fr. 25, qui comme le prétendent [les appelants 2 et 3], notamment en page 22 de leur mémoire d'appel, correspond au coût des travaux de réfection ».

Les premiers juges ont considéré qu'il convenait de déduire du solde de 50'307 fr. encore dû par les appelants 2 et 3 des montants de 17'000 fr. pour les défauts de la liste 1. \_\_\_\_\_, de 4'000 fr. pour les malfaçons ou dégâts donnant lieu à une moins-value, de 2'610 fr. 25 pour la correction du décompte liée au dépassement des plus-values autorisées et à l'inexécution des aménagements extérieurs et de 2'000 fr. pour les travaux supplémentaires nécessaires à l'amélioration de la dernière couche extérieure existante. La créance de l'appelante 1 du chef des travaux de réalisation de la villa des appelants 2 et 3 s'élevait ainsi à 24'696 fr. 75 (50'307 fr. - 17'000 fr. - 4'000 fr. - 2'610 fr. 25 - 2'000 fr.).

## **9.2**

**9.2.1** En l'espèce, pour déterminer l'éventuelle créance finale de l'appelante 1, il convient d'examiner dans un premier temps ce que celle-ci était en droit de facturer conformément au contrat, avant de déduire les

coûts de réparation et autres dommages retenus par l'expert, le coût des aménagements extérieurs non réalisés, ainsi que les acomptes versés.

On précisera à cet égard que ni le raisonnement des parties ni celui de l'expert ne peuvent être suivis quant au solde des travaux à payer.

En effet, le raisonnement sur lequel les parties s'accordent en appel, selon lequel le solde des travaux à payer avant les diverses déductions à opérer s'élève à 36'484 fr., ne lie pas la Cour de céans pour fonder l'appréciation en droit devant être opérée pour déterminer la créance de l'appelante 1. Le montant précité lie uniquement la cour s'agissant sur ce qui peut être alloué au maximum à l'appelante 1 en vertu de la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC). A cela s'ajoute que lorsqu'elle entreprend de calculer le montant de sa facture finale pour déterminer le solde dû de 36'484 fr. (cf. *supra* consid. 8.1), l'appelante 1 fait valoir de manière erronée que le coût des aménagements extérieurs non réalisés devant être déduits de sa facture finale s'élève à 10'558 francs. Or, dans ses rapports des 19 mai 2017 (p. 5) 16 avril 2018 (p. 3), l'expert judiciaire ne valide pas les 10'558 fr. invoqués par l'appelante 1 - ce qu'il a du reste rappelé lors de son audition du 19 février 2020 - mais retient un montant de 14'460 fr., à savoir le montant de 15'000 fr. budgétisé dans le contrat pour ces aménagements, dont à déduire 540 fr. de frais effectifs. Le coût des aménagements extérieurs non réalisés devant être porté en déduction de la facture de l'appelante 1 est donc de 14'460 fr., et non de 10'558 fr. comme elle le fait valoir. Le montant de la facture finale indiqué par l'appelante 1 dans sa réponse est donc erroné et tous les calculs qu'elle effectue ensuite le sont également.

S'agissant du raisonnement de l'expert, on constate que les derniers calculs contenus dans son rapport complémentaire du 1<sup>er</sup> juillet 2020 sont également faux. En effet, l'expert prend en compte un prix de base de 1'218'637 fr., alors qu'il est de 1'218'000 fr. selon le contrat, et admet une facture finale de l'appelante 1 de 1'268'944 fr. qui dépasse ce que le contrat l'autorise à facturer. Il comptabilise en outre 15'000 fr. de

frais effectifs pour des aménagements extérieurs qui n'ont pas existé. Il ne sera dès lors pas tenu compte de la déduction de 2'610 fr. 25 déterminée par l'expert dans son rapport complémentaire précité en fonction de bases de calcul erronées.

**9.2.2** Conformément au contrat liant les parties, le montant auquel l'appelante 1 pouvait prétendre en cas d'exécution conforme correspond au prix forfaitaire convenu et à la plus-value de « +/- 2% » autorisée (art. 2), ainsi qu'à la plus-value en lien avec le cours de l'Euro (art. 3) et aux plus-values en lien avec les travaux supplémentaires commandés par les maîtres de l'ouvrage (art. 4).

Le prix forfaitaire convenu s'élève à 1'218'000 francs. Quant à la plus-value autorisée de « +/- 2% », elle a été arrêtée par l'expert à 23'718 fr., ce montant étant admissible dès lors qu'il se situe en-deçà de la plus-value maximale autorisée de 2% selon l'art. 2 du contrat, à savoir 24'360 fr. (2% de 1'218'000 fr.). L'expert a retenu une plus-value en lien avec le cours de l'Euro de 14'043 francs. Enfin, la plus-value due aux choix des maîtres de l'ouvrage est de 9'281 francs.

Le montant total que l'appelante 1 aurait été en droit de facturer en vertu du contrat s'élève ainsi à 1'265'042 fr. (1'218'000 fr. + 23'718 fr. + 14'043 fr. + 9'281 fr.).

Il convient ensuite de déduire le coût de réparation des défauts de la liste 1.\_\_\_\_\_, les dommages (à savoir les travaux supplémentaires nécessaires à l'amélioration de la dernière couche de terre existante dans le jardin et les malfaçons ou dégâts en lien avec la liste 1.\_\_\_\_\_ donnant lieu à une moins-value) et le coût de la prestation non réalisée, selon ce qui a été établi par l'expertise.

Le coût des aménagements extérieurs non réalisés s'élève à 14'460 fr. (15'000 fr. - 540 fr.). Les travaux supplémentaires nécessaires à l'amélioration de la dernière couche de terre existante ont été évalués à 2'000 francs. Quant aux malfaçons ou dégâts de la liste 1.\_\_\_\_\_ donnant

lieu à une moins-value, ils ont été arrêtés à 4'000 francs. Enfin, le coût de réfection des défauts figurant dans la liste 1. \_\_\_\_\_ est de 17'000 francs. Comme déjà exposé (cf. *supra* consid. 9.2.1), il n'y a pas lieu de déduire le montant de 2'610 fr. 25 calculé par l'expert sur la base de chiffres erronés. De plus, ce montant avait trait à la correction du décompte liée au dépassement des plus-values autorisées et à l'inexécution des aménagements extérieurs. Or, le présent calcul tient compte des plus-values autorisées, de sorte qu'il n'y a pas de dépassement à déduire, et il a déjà été tenu compte de l'inexécution des aménagements extérieurs. Par ailleurs, dès lors que le moyen des appelants 2 et 3 en lien avec les défauts de la liste 2. \_\_\_\_\_ a été rejeté et que la décision de l'autorité précédente selon laquelle ils ne pouvaient pas se prévaloir d'une réduction du prix pour ces défauts a été confirmée (cf. *supra* consid. 7.5), il ne se justifie pas de réduire le prix de ce chef comme ils le prétendent.

Après ces diverses déductions, le montant admissible de la facture finale de l'appelante 1 s'élève à 1'227'582 fr. (1'265'042 fr. - 14'460 fr. - 2'000 fr. - 4'000 fr. - 17'000 fr.).

Il y a finalement lieu de déduire de ce montant les acomptes versés par les appelants 2 et 3 pour déterminer le montant de la créance de l'appelante 1. A cet égard, on constate que le jugement retient (consid. I/2b p. 91) que les appelants 2 et 3 « ont versé des acomptes totalisant l'entier du prix forfaitaire prévu contractuellement, soit 1'218'637 francs ». Ce chiffre ne résulte pas de l'état de fait, ni des allégués et apparaît relever d'une erreur dès lors que dans le même passage du jugement, deux phrases auparavant, les premiers juges ont indiqué que le « contrat prévoyait, à son article 2, un prix forfaitaire de 1'128'000 fr., plus ou moins 2%, pour la réalisation de la villa ». Le jugement se réfère ainsi une fois à un prix forfaitaire contractuel de 1'128'000 fr. et une fois à un prix forfaitaire contractuel de 1'218'637 fr., sans explication. Or, il ressort des allégués et des pièces que le prix forfaitaire prévu par le contrat s'élevait à 1'218'000 fr. et qu'il était payable en six acomptes de respectivement 50'000 fr., 300'000 fr., 350'000 fr., 350'000 fr., 120'000 fr. et 48'000 francs. Le dernier acompte de 48'000 fr. n'avait pas été payé au moment

du dépôt de la demande et a finalement été acquitté le 16 septembre 2014, conformément au chiffre I de la convention conclue lors de la procédure provisionnelle. Selon le décompte final du 7 avril 2014 produit sous pièce 9, le montant total des acomptes reçus par l'appelante 1 à cette date était de 1'170'000 fr., ce qui correspond à l'addition des cinq premiers acomptes. Partant, il résulte des éléments du dossier que le total des acomptes versés par les appelants 2 et 3 s'élève à 1'218'000 fr. (1'170'000 fr. + 48'000 fr.), à savoir l'entier du prix forfaitaire convenu contractuellement. Ce montant correspond d'ailleurs à celui que les appelants 2 et 3 ont eux-mêmes fait valoir dans le « décompte soumis à l'expert et au Tribunal le 19 février 2020 » (P. 202) produit lors de l'audience du même jour, où ils ont indiqué un montant de 1'218'000 fr. sous la rubrique « déduction des acomptes versés par D.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ». C'est ainsi un montant total d'acomptes versés par les maîtres de l'ouvrage de 1'218'000 fr. qu'il convient de déduire du montant admissible de la facture finale de l'appelante 1 tel que déterminé ci-dessus. L'état de fait a été complété à cet égard,

Il s'ensuit que la créance de l'appelante 1 pour l'exécution du contrat d'entreprise liant les parties s'élève en définitive à 9'582 fr. (1'227'582 fr. - 1'218'000 fr.).

Les parties ne contestent pas en appel l'intérêt moratoire à 8% l'an dès le 23 mai 2014 alloué sur le montant de ladite créance ; il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

**10.** Selon le jugement entrepris, l'autorité précédente, après avoir considéré que les conditions pour l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs étaient réunies, a ordonné au registre foncier, d'une part, d'inscrire à titre définitif une telle hypothèque à hauteur d'un montant total de 26'643 fr. 05, dont 24'643 fr. 05 plus intérêt à 8% l'an dès le 23 mai 2014 - soit le montant de la créance de l'appelante 1 du chef des travaux de réalisation de la villa - et 1'946 fr. 30 sans intérêt - à savoir l'intérêt moratoire capitalisé sur le paiement du

sixième et dernier acompte de 48'000 fr. dû par les appelants 2 et 3, montant non remis en cause en appel - , plus accessoire légaux, et, d'autre part, de modifier dans ce sens, dès jugement définitif et exécutoire, l'inscription provisoire opérée le 22 mai 2014.

Dans la mesure où la créance de l'appelante 1 du chef des travaux de réalisation de la villa ne s'élève plus qu'à 9'582 fr. (cf. *supra* consid. 9.2.2) et où le montant de 1'946 fr. 30 pour l'intérêt moratoire sur le dernier acompte alloué à l'appelante 1 n'est pas contesté, l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs doit être ordonnée pour un montant total de 11'528 fr. 30, dont 9'582 fr. plus intérêt à 8% l'an dès le 23 mai 2014 et 1'946 fr. 30 sans intérêt, plus accessoire légaux, l'inscription provisoire devant être modifiée dans ce sens.

## **11.**

**11.1** En définitive, l'appel de l'appelante 1 doit être rejeté, l'appel des appelants 2 et 3 partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que les appelants 2 et 3, solidairement entre eux, doivent payer à l'appelante 1 des montants de 9'582 fr., plus intérêt à 8% l'an dès le 23 mai 2014, et de 1'946 fr. 30, sans intérêt, et qu'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs doit être inscrite à titre définitif à hauteur de la somme de 11'528 fr. 30, l'inscription provisoire précédemment opérée devant être modifiée en conséquence.

## **11.2**

**11.2.1** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais - soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). L'art. 106 al. 2 CPC confère au juge un large pouvoir

d'appréciation. Il peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige, comme le fait qu'une partie gagne sur une question de principe, sinon sur la quotité (TF 4A\_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 484).

L'art. 3 al. 4 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) dispose que dans les contestations portant sur des affaires patrimoniales, le défraiement du mandataire professionnel est fixé selon le type de procédure et dans les limites des tableaux figurant aux art. 4 à 8 et 10 à 13 TDC, en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le mandataire. Les parties peuvent produire une note de frais pour la fixation des dépens qui leur sont dus (art. 105 al. 2 *in fine* CPC ; art. 3 al. 5 TDC). Lorsque tel est le cas, il appartient au tribunal, qui entend s'écarter de cette note, d'indiquer au moins succinctement les motifs pour lesquels il n'accepte pas certains postes (TF 5D\_41/2016 du 21 juillet 2017 consid. 2.4 ; TF 5A\_85/2017 du 19 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 4A\_223/2016 du 29 juillet 2016 consid. 5). Une telle note constitue une base utile au juge saisi pour fixer les dépens et permettra de déterminer si une cause a nécessité un travail extraordinaire au sens de l'art. 20 al. 1 TDC (Rapport explicatif sur le nouveau tarif des dépens en matière civile, p. 5 ad art. 3 al. 5 TDC).

En première instance, le défraiement de l'avocat en procédure ordinaire s'élève entre 3'000 et 15'000 fr. lorsque la valeur litigieuse est comprise entre 30'001 et 100'000 fr. (art. 4 TDC).

Dans les causes qui ont nécessité un travail extraordinaire, notamment lorsque les moyens de preuve ont été longs et difficiles à réunir ou à coordonner, que le dossier a pris une ampleur considérable ou que les questions de fait ou de droit ont été particulièrement compliquées, le juge saisi peut fixer des dépens supérieurs à ceux prévus par le TDC (art. 20 al. 1 TDC).

**11.2.2** En l'occurrence, l'appelante 1 avait conclu en première instance à ce que les appelants 2 et 3 lui doivent paiement de montants de 36'484 fr. pour le solde du coût de travaux, de 1'994 fr. 65 pour les intérêts moratoires dû sur le dernier acompte et de 8'000 fr. à titre de participation à ses honoraires d'avocat avant procès, soit une somme totale de 46'478 fr. 65, et à ce qu'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs soit définitivement inscrite à hauteur de 50'000 francs. Elle obtient finalement des montants de 9'582 fr. pour le solde du coût des travaux et de 1'946 fr. 30 pour les intérêts moratoires sur le dernier acompte, soit une somme totale de 11'528 fr. 30, l'hypothèque légale étant définitivement inscrite dans cette mesure. Dans ces conditions et conformément à l'art. 106 al. 2 CPC, il se justifie de considérer que l'appelante 1 n'obtient gain de cause qu'à raison d'un quart, de sorte que les frais de première instance seront répartis à raison de trois quarts à la charge de l'appelante 1 et d'un quart à la charge des appelants 2 et 3, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). On précisera que contrairement à ce que soutient l'appelante 1, il ne se justifie pas de faire application de l'art. 107 al. 1 let. f CPC pour répartir les frais dès lors que cette disposition doit être appliquée restrictivement (TF 5D\_69/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.3.1) et que l'on ne saurait considérer que l'attitude des appelants 2 et 3 dénoncée par l'intéressée constituerait une circonstance particulière rendant inéquitable la répartition des frais en fonction du sort de la cause.

Il s'ensuit que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 25'598 fr. 40, frais de Registre foncier éventuels en sus, - montant non remis en cause en appel - seront mis à la charge de l'appelante 1 par 19'198 fr. 80 et à la charge des appelants 2 et 3, solidairement entre eux, par 6'399 fr. 60.

Les frais judiciaires étant compensés avec les avances fournies par les parties, l'appelante 1 devra verser aux appelants 2 et 3, créanciers solidaires, la somme de 4'239 fr. 60 à titre de restitution partielle de l'avance de frais judiciaires versée par ceux-ci (art. 111 al. 1 et 2 CPC), frais de Registre foncier supplémentaires éventuels en sus. Le surplus de

l'avance de frais fournie par les appelants 2 et 3, par 639 fr. 40, leur sera restitué par l'Etat.

Les appelants 2 et 3, solidairement entre eux, devront en outre verser à l'appelante 1 la somme de 225 fr. (900 fr. : 4) à titre de frais judiciaires de la procédure de conciliation (art. 207 al. 2 CPC).

S'agissant des dépens de première instance, l'appelante 1 soutient que les pleins dépens auxquels elle aurait droit devraient être arrêtés à 30'000 fr. en application de l'art. 20 al. 1 TDC. Dans leur réponse, les appelants 2 et 3 admettent qu'il puisse être fait application de cette disposition. Avec les parties, force est de constater que la procédure, initiée en 2014, a été longue, que les moyens de preuve ont été longs et difficiles à obtenir puisqu'il aura fallu trois compléments d'expertise et que le dossier a pris une certaine ampleur. Dans ces conditions, il se justifie de faire application de l'art. 20 al. 1 TDC et d'arrêter les dépens à un montant supérieur à ceux prévus par l'art. 4 TDC en fonction de la valeur litigieuse. Compte tenu de l'ampleur du litige et des difficultés de la cause, la charge des dépens de première instance sera évaluée à 30'000 fr. pour chaque partie, ce montant correspondant peu ou prou à celui revendiqué par le conseil des appelants 2 et 3 dans sa liste d'opérations produites en première instance.

Partant, compte tenu de la clé de réparation définie ci-dessus et après compensation, l'appelante 1 devra verser aux appelants 2 et 3, créanciers solidaires, la somme de 15'000 fr. à titre de dépens de première instance.

**11.3** Vu l'issue de son appel, les frais judiciaires de deuxième instance y relatifs, arrêtés à 835 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante 1 (art. 106 al. 1 CPC).

Vu l'issue de l'appel des appelants 2 et 3, les frais judiciaires de deuxième instance y relatifs, arrêtés à 1'513 fr. (art. 62 al. 1 TFJC),

seront répartis par moitié entre les parties, soit à raison de 756 fr. 50 à la charge des intéressés, solidairement entre eux, et de 756 fr. 50 à la charge de l'appelante 1. Cette répartition tient compte du fait que même si les appelants 2 et 3 obtiennent gain cause dans une proportion légèrement supérieure à 50%, les moyens développés en lien avec les défauts de la liste 2. \_\_\_\_\_, soit l'objet principal de leur appel, sont rejetés.

Il s'ensuit que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés au total à 2'348 fr. (835 fr. + 1'513 fr.), seront mis à la charge de l'appelante 1 par 1'591 fr. 50 (835 fr. + 756 fr. 50) et à la charge des appelants 2 et 3, solidairement entre eux, par 756 fr. 50. L'appelante 1 devra ainsi verser aux appelants 2 et 3, créanciers solidaires, la somme de 756 fr. 50 à titre de restitution partielle de l'avance de frais versée par ceux-ci.

La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 6'000 fr. pour chaque partie (art. 7 TDC), de sorte que, compte tenu des clés de répartition définies ci-dessus et après compensation, l'appelante 1 versera aux appelants 2 et 3, créanciers solidaires, la somme de 3'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

En définitive, l'appelante 1 versera aux appelants 2 et 3, créanciers solidaires, la somme de 3'756 fr. 50 (3'000 fr. + 756 fr. 50) à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel de H. \_\_\_\_\_ SA est rejeté.

**II.** L'appel de P. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ est partiellement admis.

**III.** Il est statué à nouveau comme il suit :

I. admet partiellement la demande déposée le 4 février 2015 par H.\_\_\_\_\_ SA contre P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ;

II. dit que P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent payer à H.\_\_\_\_\_ SA les sommes de 9'582 fr. (neuf mille cinq cent huitante-deux francs), plus intérêt à 8% l'an dès le 23 mai 2014, et de 1'946 fr. 30 (mille neuf cent quarante-six francs et trente centimes), sans intérêt ;

III. ordonne au Registre foncier, office du Jura-Nord vaudois, d'inscrire à titre définitif une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs à hauteur du montant de 11'528 fr. 30 (onze mille cinq cent vingt-huit francs et trente centimes), dont 9'582 fr. (neuf mille cinq cent huitante-deux francs) avec intérêt à 8% l'an dès le 23 mai 2014 et 1'946 fr. 30 (mille neuf cent quarante-six francs et trente centimes) sans intérêt, plus accessoires légaux, en faveur de H.\_\_\_\_\_ SA, à [...], sur l'immeuble dont P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, à [...], sont copropriétaires pour respectivement un sixième et cinq sixièmes, au territoire de la commune de [...] et dont la désignation cadastrale est la suivante :

[...]

IV. ordonne en conséquence au Registre foncier, office du Jura-Nord vaudois, de modifier dès jugement définitif et exécutoire, dans le sens mentionné sous chiffre III ci-dessus, l'inscription opérée le 22 mai 2014 à titre provisoire sous numéro [...];

V. arrête les frais judiciaires, comprenant ceux de la procédure provisionnelle MH14.020764, à 25'598 fr. 40 (vingt-

cing mille cinq cent nonante-huit francs et quarante centimes), frais de Registre foncier supplémentaires éventuels en sus, et les répartit à raison de 19'198 fr. 80 (dix-neuf mille cent nonante-huit francs et huitante centimes) à la charge de H.\_\_\_\_\_ SA et de 6'399 fr. 60 (six mille trois cent nonante-neuf francs et soixante centimes) à la charge de P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux ;

VI. dit que H.\_\_\_\_\_ SA versera à P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 4'239 fr. 60 (quatre mille deux cent trente-neuf francs et soixante centimes) à titre de restitution partielle de l'avance de frais judiciaires versée par ceux-ci, frais de Registre foncier supplémentaires éventuels en sus ;

VII. dit que P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à H.\_\_\_\_\_ SA la somme de 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs) à titre de frais judiciaires de la procédure de conciliation ;

VIII. dit que le surplus d'avance de frais fourni par P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ de 639 fr. 40 (six cent trente-neuf francs et quarante centimes) leur sera restitué ;

IX. dit que H.\_\_\_\_\_ SA versera à P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 15'000 fr. (quinze mille francs) à titre de dépens ;

X. rejette toutes autres ou plus amples conclusions.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'348 fr. (deux mille trois cent quarante-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante H.\_\_\_\_\_ SA par 1'591 fr. 50 (mille cinq cent nonante et un francs et cinquante centimes) et à la charge des appelants P.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, solidairement

entre eux, par 756 fr. 50 (sept cent cinquante-six francs et cinquante centimes).

**V.** L'appelante H. \_\_\_\_\_ SA doit verser aux appelants P. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 3'756 fr. 50 (trois mille sept cent cinquante-six francs et cinquante centimes) à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Christophe Piguet (pour H. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Jean-Christophe Oberson (pour P. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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).

Le greffier :