

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 11 août 2010

Présidence de M. GIROUD, vice-président
Juges : M. Creux et M. Oulevey, juge suppléant
Greffier : M. Elsig

**Art. 18 al. 1, 216, 363, 368 al. 2 et 3 CO; 153 al. 2, 238, 444 al. 1
ch. 3, 445 al. 1 ch. 2, 452 al. 1 ter CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A. ET B.N.**_____, à Nyon, demandeurs, contre le jugement rendu le 17 juin 2009 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les recourants d'avec **H.**_____, à Nyon, et **C.**_____ **SA**, à [...], défendeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 17 juin 2009, dont la motivation a été envoyée le 17 février 2010 pour notification, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a dit que le défendeur H._____ doit payer aux demandeurs A. et B.N._____ la somme de 200 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 juin 2006 (I), fixé les frais de justice des demandeurs à 6'284 fr. 60 et ceux des défendeurs H._____ et C._____ SA à 4'342 fr. 30 (II), alloué aux défendeurs, créanciers solidaires, des dépens par 11'842 fr. 30 (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, qui est le suivant :

"1. a) Inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud le [...] 1987, la défenderesse C._____ SA est une société anonyme, dont le siège se situe à [...]. Son but social consiste en l'exploitation d'un bureau d'architecture.

b) D'après la Minute n° [...] du 8 avril 2004 faite par devant Me L._____, notaire à Nyon, le défendeur H._____ était l'unique propriétaire de la parcelle [...] sise sur le territoire de la commune de Nyon. Par cet acte, il a déclaré la soumettre au régime de la propriété par étages telle que régie par les articles 712a et ss CC.

Dite parcelle a alors été divisée en deux lots de propriété par étages, lesquels ont reçu chacun un feuillet distinct au Registre foncier et dont la désignation est la suivante :

« =====

<i>RF No</i>	<i>Descriptif</i>	<i>Millièmes</i>
<i>[...]-1</i>	<i>Villa comprenant :</i> <i>sous-sol, rez-de-chaussée et étage</i> <i>constituant le lot 1 des plans,</i> <i>teinté en jaune</i>	<i>334</i>

Chaque villa dispose de son propre circuit d'eau froide ménagère et, par conséquent, de son propre sous-compteur de consommation d'eau froide.

(...) »

2. a) Par contrat de vente à terme conditionnelle du 23 avril 2004 (Minute n° [...]), passé par devant Me Q._____, notaire à Nyon, et conclu avec le défendeur, les demandeurs A. et B.N._____ ont acquis en copropriété, chacun pour une demie, un immeuble (villa), sis sur la commune de Nyon et répertorié auprès du Registre foncier de Nyon sous feuillet [...]1.

Le contrat susmentionné prévoit notamment ce qui suit (*sic*):

« (...)

**II.- VENTE A TERME
CONDITIONNELLE**-----

H._____ vend aux époux A. et B.N._____ qui acquièrent en copropriété, chacun pour une demie, le feuillet [...]1 sus désigné.-----

La présente vente est faite sous les clauses et aux conditions suivantes :---

1.- Etat-----

L'immeuble vendu sera transféré aux acquéreurs dans son état actuel, dont ils déclarent avoir parfaite connaissance et au sujet duquel ils ne formulent aucune remarque, avec tous ses droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques.-----

2.- Garantie-----

En dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations, la vente est conclue sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose vendue. Demeure réservé l'article cent nonante-neuf du Code des obligations qui prévoit que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.-----

Les acquéreurs sont conscients de ce que la chose vendue peut être affectée de défauts cachés à cause du temps qui s'est écoulé depuis la construction et de l'usure inévitable du bâtiment.-----

Le prix de vente ci-après mentionné tient compte de cette exclusion de la garantie.---

En conséquence, les acquéreurs savent qu'ils sont ainsi privés des garanties prévues par la loi, notamment des actions rédhitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts.-----

Les acquéreurs ont été rendus attentifs, par le notaire soussigné, à la portée et aux conséquences de cette présente clause d'exclusion de garantie.-----

En revanche, le vendeur cèdera aux acquéreurs, le jour de l'exécution de la présente vente, les droits qu'il pourrait posséder à l'encontre des entrepreneurs, artisans et toutes autres personnes ayant participé à des travaux dans l'immeuble vendu. Les acquéreurs sont rendus attentifs au fait que cette cession ne concernera que le droit à la réparation et celui à l'indemnisation en raison d'éventuels défauts.-----

L'attention des acquéreurs est finalement attirée sur l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du sept novembre deux mil un faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article sept de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Le coût des éventuelles réparations sera à la charge des acquéreurs à l'entière décharge et libération du vendeur. -----

(...)

17.- Conditions-----

La validité de la présente vente est subordonnée à la réalisation par le vendeur, d'ici au jour du transfert de la propriété, sous sa responsabilité et à ses frais, de l'installation d'un système de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité séparé pour chacun des deux lots de la propriété par étages.--

Dans l'hypothèse où cette condition n'était pas réalisée d'ici au jour de l'exécution la présente vente, celle-ci serait purement et simplement caduque, les parties étant déliées de leurs engagements réciproques, sans qu'il soit dû d'indemnité de part et d'autre.-----

Dans ce cas, les frais du présent acte seront à la charge du vendeur et l'acompte consigné sera restitué sans délai ni intérêt aux acquéreurs.-----

(...)»

b) Le 1^{er} juillet 2004, le défendeur et les demandeurs ont signé une réquisition de transfert de cette parcelle, laquelle mentionne notamment ce qui suit : « *Les soussignés, (...), agissant en exécution d'un acte de vente à terme conditionnelle signé par eux le 23 avril 2004, devant le notaire Q. _____, à Nyon, sous numéro [...] de ses minutes, et dont une copie conforme sera déposée au Registre foncier à l'appui de la présente, déclarent conjointement que bien que la condition mentionnée sous chiffre 17.- de l'acte précité ne soit pas encore entièrement réalisée, ils décident néanmoins d'exécuter ce jour ladite vente à terme ; dès lors le vendeur s'engage à achever ces travaux dans les plus brefs délais ; (...).* »

Le 26 juillet 2004, Me Q. _____ a certifié l'authenticité des signatures apposées sur le dit document par les parties en sa présence.

3. a) D'après le devis général établi le 24 avril 2003 par la défenderesse pour H. _____, les travaux, visant à rendre les deux villas jumelles indépendante et autonome l'une de l'autre, ont été estimés à 78'563 fr. 05, toutes taxes comprises.

Le 24 mars 2004, les demandeurs ont notamment écrit ce qui suit au défendeur à propos de ces travaux, étant précisé que dite lettre a été contresignée par A.N. _____ et H. _____ (*sic*) :

« (...) »

Nous faisons suite à votre « Email » envoyé à [...] Immobilier pour confirmation du prix de vente de la villa « [...] » accordé d'un commun accord à CHF 670'000.- (six cent septante mille francs suisses).

Ce montant comprend entre autres, les travaux à faire selon le devis du bureau d'architecte « C. _____ SA », domicilié à [...], établi le 24 avril 2003, Ceci afin de rendre chaque villa indépendante et autonome l'une de l'autre. « Copie du Devis qui, par ailleurs, nous a été transmis par vos soins ».

Cependant, il nous reste un point à soulever. En effet, à l'extérieur de la maison 1 « côté route » (biffé est remplacé manuscritement par « sur terrasse »), il n'y a pas d'arrivée d'eau (un robinet) pour l'entretien du jardin. Nous en aimerions un, indexé au nouveau compteur lors des travaux de la dite maison.

(...) »

b) Les demandeurs étant partis à l'étranger du 5 juillet au 9 août 2004, A.N. _____ a adressé à la défenderesse, le 15 septembre 2004, un courrier à propos des travaux de transformation des deux villas jumelles. Sans réponse de H. _____, il l'a alors invitée à lui fournir toutes les copies des factures et/ ou devis séparés pour leur villa, et lui a posé des questions précises s'agissant des travaux susmentionnés.

Par lettre du 27 septembre 2004, la défenderesse lui a notamment répondu ce qui suit (*sic*):

« (...)

Nous avons été mandaté par M. H. _____ pour effectuer les travaux de transformation susmentionné et nous ne pouvons, de ce fait, pas vous transmettre ni les documents ni les renseignements que vous souhaitez avoir. Pour ce faire vous devez prendre contact directement avec M. H. _____.

Par contre, nous vous indiquons, ci-dessous, le nom des artisans ayant participé aux travaux, (...) et auprès desquels vous pouvez obtenir tous renseignements techniques.

(...) »

c) D'après le décompte final établi le 15 octobre 2004 par la défenderesse et signé par elle-même (pièce produite par les demandeurs), les travaux (introduction eau, introduction gaz, introduction électricité, introduction télé-réseau, inst. chauffage-fumisterie, inst. électrique, inst. sanitaire, inst. ferblanterie, maçonnerie - BA, architecte / estimation, taxes électricité) ont été estimés à 86'538 fr. 30, toutes taxes comprises.

Selon le décompte final établi le 16 octobre 2004 par la défenderesse (pièce produite par les défendeurs), les travaux (introduction eau, introduction gaz, introduction électricité, taxes électricité, inst. chauffage-fumisterie, inst. électrique, inst. sanitaire, maçonnerie - BA, architecte / estimation) ont été estimés à 87'969 fr. 70, toutes taxes comprises.

4. Mandaté à titre privé par le demandeur, G. _____, architecte REG A-UTS, a rendu, le 18 novembre 2004, un rapport, dont l'objet était « *Votre litige quant aux travaux exécutés dans votre villa* ».

Le 24 mai 2005, dit architecte a établi un document intitulé « ESTIMATION POUR LA REMISE EN CONFORMITE DU LOCAL TECHNIQUE DANS LA VILLA DE MONSIEUR N. _____ », lequel fait état d'un montant de l'ordre de 22'211 francs. Dit document précise que l'estimation ne concerne que la villa des époux N. _____ et qu'elle ne tient pas compte de l'alimentation et autres frais pour la deuxième villa.

D'après la facture du 14 juillet 2005, les honoraires de G. _____ ont été estimés, frais de déplacements compris, à 2'500 fr. ou à 2'343 fr. 30, selon corrections manuscrites sur dit document.

5. Par requête de la fin de 2004, le demandeur a déposé une demande d'expertise hors procès dirigée contre les défendeurs. Par courrier du 21 janvier 2005, se référant à celui du Juge de paix du 27 décembre 2004, il a fourni le nom des parties en cause et proposé un questionnaire à soumettre à l'expert.

Le 11 mars 2005 s'est alors tenue une audience devant le Juge de paix du district de Nyon, dont l'objet était de statuer sur la requête d'expertise hors procès déposée par le demandeur à l'encontre des défendeurs.

A l'issue de cette audience, le défendeur s'est rendu au domicile du demandeur.

6. a) Par lettre du 1^{er} avril 2005, le Chef des Services industriels de la ville de Nyon, T. _____, a notamment exposé ce qui suit au défendeur :

« (...)

Suite à l'entretien que vous avez eu avec notre collaborateur M. F. _____ le 31 avril dernier, nous vous confirmons que les introductions en eau, gaz et électricité des villas jumelées Rte [...] et [...] sont conformes à nos règles techniques d'alimentation. Chaque introduction possède une vanne d'arrêt, un organe de coupure et une unité comptage indépendants par villa.

Comme soulevé, nous vous suggérons d'établir une servitude de passage et de maintien des installations privées qui sont communes aux 2 villas et qui se situent sur la parcelle du [...].

(...) »

b) Par courriers identiques du 12 avril 2005, sous réserve des modifications liées au fait qu'elles étaient adressées à chaque défendeur, le premier conseil du demandeur leur a notamment écrit ce qui suit :

« (...)

Comme vous le savez, j'assume la défense des intérêts de M. A.N. _____ dans le cadre du litige l'opposant à votre société, ainsi qu'à M. H. _____.

Suite à l'audience du 11 mars 2005 par-devant le Juge de paix, M. H. _____ s'est rendu au domicile de mon client afin d'examiner, de manière plus précise, les défauts allégués.

A ce jour, ni M. H. _____, ni vous-même, n'avez exprimé votre position sur la possibilité, cas échéant, de régler le litige à l'amiable.

*Aussi, je vous impartis un délai unique au **19 avril 2005** au plus tard, pour vous déterminer définitivement sur les prétentions de mon mandant, et ce par retour de courrier adressé personnellement à l'Etude.*

Il vous appartiendra notamment de me faire savoir si vous envisagez, ou non, de remédier aux malfaçons constatées, en particulier par M. G. _____, architecte, en mandatant les différents corps de métier compétents ou si vous envisagez une compensation financière qu'il vous faudra, en tous les cas, formuler de manière précise.

Sans réponse satisfaisante de votre part dans le délai susmentionné, j'agirai **immédiatement** par-devant le Tribunal compétent.

Je précise que, dans cette hypothèse, votre société s'expose à des frais supplémentaires, lesquels seront entièrement à votre charge si vous succombez dans le cadre de l'action judiciaire.

(...) »

Par lettre du 21 avril 2005, le conseil des défendeurs lui a notamment répondu ce qui suit :

« (...) »

Après avoir rencontré mes clients, je suis en mesure de vous faire part des déterminations suivantes :

1.- La vente à terme conditionnelle signée par vos clients et M. H. _____ prévoit que la validité de la vente est subordonnée à la réalisation par le vendeur, d'ici au jour du transfert de la propriété, sous sa responsabilité et à ses frais, de l'installation d'un système de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité séparés pour chacun des deux lots de la propriété par étage.

2.- Ce même acte prévoit que le vendeur cédera aux acquéreurs, le jour de l'exécution de la présente vente, les droits qu'il pourrait posséder à l'encontre des entrepreneurs, artisans et toute autre personne ayant participé à des travaux dans l'immeuble vendu.

A la demande de vos clients, l'exécution de la vente a eu lieu avant que les travaux prévus à l'art. 17 de l'acte de vente à terme aient eu lieu.

Il s'ensuit que la cession déploie tous ses effets et qu'il appartient à vos clients d'assumer la responsabilité des travaux qui ont eu lieu pendant leurs vacances au Maroc.

Toutefois, par gain de paix, je suis en mesure de vous indiquer que mes clients sont d'accord de déplacer la vanne d'arrêt intérieur de leur villa dans celle du voisin ce qui rend sans objet les questions 3 à 5 de la Requête d'expertise de M. A.N. _____ du 21 janvier 2005.

(...) »

En date du 29 avril 2005, A.N. _____ a retiré sa requête déposée devant le Juge de paix du district de Nyon, lequel a rayé la cause du rôle, par prononcé du 2 mai 2005.

7. A ce jour, aucun compromis n'a pu être trouvé entre les parties.

Les demandeurs devaient faire face, au jour du dépôt de leur écriture, à des frais de justice et d'avocat s'élevant à un montant total de 6'650 fr. (frais de la Justice de paix du district de Nyon par 150 fr. + 6'500

fr. d'honoraires de leur premier conseil).

8. Par demande en paiement du 15 mai 2006, A. et B.N. _____ ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« A. Préalablement

I. Une expertise est ordonnée aux fins de déterminer précisément la présence ou l'absence de malfaçons en relation avec les travaux effectués par les défendeurs dans la propriété de Monsieur A.N. _____ et Madame B.N. _____, la nature exacte des travaux nécessaires afin de procéder à la mise en conformité de ladite propriété, le montant nécessaire afin d'effectuer l'ensemble de ces travaux cas échéant, ainsi que le montant exact du préjudice global subi à ce jour par les demandeurs pour utilisation abusive de leur bien.

II. Monsieur H. _____ et C. _____ SA sont condamnés à faire l'avance de l'intégralité des frais d'expertise.

III. Monsieur A.N. _____ et Madame B.N. _____ sont autorisés à compléter leur demande, leurs conclusions et/ou leur bordereau de pièces à réception du rapport d'expertise.

B. Principalement

IV. Monsieur H. _____ et C. _____ SA sont débiteurs et doivent, conjointement et solidairement, prompt paiement à Monsieur A.N. _____ et Madame B.N. _____ de la somme de CHF 22'211.- (vingt mille deux cent onze francs) plus accessoires et intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2004.

V. Monsieur H. _____ et C. _____ SA sont débiteurs et doivent, conjointement et solidairement, prompt paiement à Monsieur A.N. _____ et Madame B.N. _____ de la somme de CHF 30'000.- (trente mille francs) plus accessoires et intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2004.

VI. Monsieur H. _____ et C. _____ SA sont débiteurs et doivent, conjointement et solidairement, prompt paiement à Monsieur A.N. _____ et Madame B.N. _____ de la somme de CHF 2'500.- (deux mille cinq cents francs) plus accessoires et intérêts à 5% l'an dès le 14 juillet 2005.

VII. Monsieur H. _____ et C. _____ SA sont débiteurs et doivent, conjointement et solidairement, prompt paiement à Monsieur A.N. _____ et Madame B.N. _____ de la somme de CHF 6'650.- (six mille six cent cinquante francs) plus accessoires et intérêts à 5% l'an dès le 31 mai 2006.

VIII. Monsieur H. _____ et C. _____ SA sont débiteurs et doivent, conjointement et solidairement, prompt paiement à Monsieur

A.N._____ et Madame B.N._____ de tout autre montant complémentaire qui sera arrêté par l'expert cas échéant.

IX. Monsieur H._____ et C._____ SA sont déboutés de toutes autres ou contraires conclusions. »

Par réponse du 22 août 2006, H._____ et C._____ SA ont conclu, avec dépens, au rejet des conclusions prises par A. et B.N._____ au pied de leur demande du 15 mai 2006.

Par déterminations du 25 octobre 2006, A. et B.N._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, aux mêmes conclusions que celles prises dans leur demande du 15 mai 2006.

9. a) En cours d'instruction, un expert a été mis en œuvre en la personne de Pierre-André Juvet, architecte EPFL - SIA. Dans son rapport du 13 juin 2007, l'expert a considéré ce qui suit (*sic*):

« (...)

Allégués de la « demanderesse »

8. Dans le courrier du 15 septembre 2004, Monsieur N._____ a mis en évidence les malfaçons suivantes :

a/ Les arrivées d'eau et gaz ne comportent pas de gaines d'isolations ;

b/ Aucun des travaux de peinture convenus n'ont été exécutés s'agissant de la maçonnerie fraîchement effectuée ;

c/ Les vannes de sécurité pour l'arrivée du gaz se trouvent à portée de mains d'enfants en bas âges et aucun cache de protection n'a été apposé ;

d/ Le tableau électrique alimentant auparavant les deux maisons n'a pas été changé (et n'est pas sécurisé selon les normes en vigueur), alors même que ces dernières sont totalement indépendantes ;

e/ Les dérivations électriques de la villa voisine passe par le local technique du demandeur ;

f/ Une gaine de passage pour câbles électriques a été installée en direction de la villa voisine du demandeur et sans que cela soit justifié.

Réponse :

a/ En principe, les tuyaux d'eau froide ne comportent pas d'isolation ; tout au plus, si les locaux dans lesquels ils se trouvent sont chauffés, il y aurait lieu néanmoins d'en prévoir une pour éviter des gouttes de condensation.

En l'occurrence, les tuyaux d'amenée d'eau sont isolés, seul le retour « arrosage » ne l'est pas.

Partant du principe, « ou tout, ou rien », l'expert est d'avis qu'il y aurait lieu de l'isoler.

En ce qui concerne les tuyaux de gaz, il n'est pas d'usage de les isoler.

- b/ L'expert ne disposant d'aucun « descriptif des travaux convenus » n'est pas à même de répondre précisément à cette question.
Néanmoins, il lui paraît que, selon les règles de l'art, il y aurait lieu de blanchir la maçonnerie.
A noter que selon MM. H. _____ et K. _____, un bidon de peinture avait été offert à M. N. _____ pour qu'il effectue, selon entente, le travail.
- c/ Les installations requises par les Services Industriels ont été contrôlées, et confirmées conformes.
La lettre du 1^{er} avril 2005 (pièce 104) en témoigne.
Aussi, l'expert admet que les défendeurs n'avaient pas à poser un cache de protection.
- d/ Le tableau électrique a été adapté en fonction de la nouvelle situation et, toujours selon lettre du 1^{er} avril 2005 des Services Industriels, a été reconnu comme conforme.
L'expert, toujours faute de descriptif, estime que les défendeurs n'avaient pas à le changer, ni à le « sécuriser » par la construction d'une armoire.
- e/ + Il est exact que la villa voisine est alimentée par une dérivation avant compteur
- f/ passant par le local technique du demandeur.
Là également, il n'y avait aucune contre-indication des Services Industriels.

12. Il ressort de ce document que Monsieur et Madame N. _____ ne peuvent, en l'état, jouir pleinement de leur bien dès lors que les travaux prévus par le contrat de vente, du 23 avril 2004, ainsi que dans la réquisition de transfert immobilier, du 1^{er} juillet 2004, n'ont pas été exécutés dans les règles de l'art et selon les accords passés entre les acquéreurs et le vendeur.

Réponse :

A l'inverse des conclusions du rapport G. _____, l'expert est d'avis que l'art. 17 de l'acte de vente à terme du 23 avril 2004 est respecté, car le vendeur a réalisé, à ses frais, une installation de chauffage, d'eau et de gaz et d'électricité séparée pour chacun des 2 lots.

Il n'était nullement précisé que les introductions devaient être séparées.

C'est d'ailleurs ce qui est réalisé dans toute PPE ou, à partir d'une introduction, chaque copropriétaire dispose de ses propres compteurs.

Là, également, la lettre du 1^{er} avril 2005 des Services Industriels (pièce 104) précise bien que « chaque introduction possède une vanne d'arrêt, un organe de coupure et une unité de comptage indépendants par villa. »

A noter que le règlement de PPE (mis en annexe de la pièce 1) en ses art. 7, 9 et 10 n'infirme pas ce qui précède.

Quant à l'affirmation de l'expert G. _____ relative au fait que l'exécution (sous entendu l'introduction du gaz) interdirait toute construction sur la parcelle, l'expert tient à préciser que, compte tenu de l'alignement du 13.05.58 (voir annexe 1) alignement dicté par la classification de la Route [...] en route cantonale, aucune construction telle que garage ou piscine ne pouvait être prévue sur la parcelle.
(ANNEXE 1)

21. Celle-ci a été estimée par Monsieur G. _____ à la somme minimale de fr. CHF 22'211.-

Réponse :

Compte tenu de la réponse apportée à l'allégué 12, l'expert estime que les défendeurs n'ont pas à assumer une quelconque mise en conformité, car les installations sont conformes.

22. Monsieur et Madame N. _____ estiment également subir un préjudice du fait de l'utilisation abusive de leur immeuble depuis le mois d'avril 2004, faute de consentement de leur part.

Réponse :

Selon M. et Mme N. _____, le préjudice subi relève de l'encombrement des tuyaux d'eau et de gaz alimentant l'appartement voisin.

L'expert relève qu'il s'agit en fait d'un tuyau d'alimentation d'eau et de gaz.

Ces tuyaux ont été posés correctement, le long des parois et suspendus sous dalle, au plus près de celle-ci. (vide utile sous tuyau 2.03 m').

A noter qu'un tuyau d'eau et un écoulement (cuisine) extérieur déjà aux mêmes endroits.

L'expert estime qu'il n'y a pas de préjudice, ce d'autant plus que le sous-sols ne peuvent être habitables et que le vide utile des locaux est de 2.20 m' environ.

23. Les demandeurs estiment être fondés à réclamer, à titre de réparation du préjudice subi à ce titre, la somme minimale de CHF 30'000.-

Réponse :

Compte tenu des réponses apportées aux allégués 21 et 22, l'expert est d'avis qu'aucun montant, dit de préjudice, ne peut être réclamé aux défendeurs.

Ceux-ci ont d'ailleurs fait remarquer à l'expert qu'ils avaient posés un chauffe-eau en remplacement de celui qui existait et ce, à leurs frais, alors qu'ils n'en étaient nullement tenus (anciennement chauffe-eau électrique jugé insuffisant par les défendeurs).

Allégués des défendeurs

35. *Conformément aux engagements pris à l'art. 17 de l'acte de vente à terme conditionnelle du 23 avril 2004, le défendeur H. _____ a fait exécuter, à ses frais, les travaux d'installation d'un système de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité séparé pour le lot vendu aux demandeurs.*

Réponse :

En relation avec la réponse apportée à l'allégué 12, l'expert est d'avis que le défendeur H. _____ a rempli ses obligations. Celles-ci sont conformes à l'art. 17 de l'acte de vente à terme conditionnelle du 23 avril 2004 car un « système séparé » ne sous-entend pas des introductions indépendantes.

36. *Ces travaux ont été exécutés dans les règles de l'art.*

Réponse :

C'est exact, tout au plus devrait-on isoler le retour « arrosage » entendu que les tuyaux d'alimentation d'eau ont été isolés (coût estimatif y c. déplacement de l'entreprise fr. 200.-). »

L'annexe 1 n'est pas reproduite.

b) Pendant l'instruction, les demandeurs ont souhaités qu'une liste de questions soient soumises à l'expert au vu de la complexité de la tâche qui l'attendait et afin de dûment compléter la mission d'expertise. Par courrier du 23 mai 2007, le Président de céans les a informés qu'il refusait de sortir du cadre de l'ordonnance sur preuves rendue le 18 janvier 2007, et dès lors, de transmettre ledit questionnaire à l'expert.

Par courrier du 13 juillet 2007, ils ont catégoriquement contesté les conclusions de l'expert Pierre-André Juvet aux motifs qu'il était arrivé sans en motiver le fondement à des conclusions différentes de celles de l'expert G. _____, et qu'il aurait entretenu des relations professionnelles ou d'affaires avec les défendeurs, en particulier avec la société C. _____ SA et/ou M. K. _____. Invité à se déterminer à ce sujet, Pierre-André Juvet a alors exposé, dans une lettre du 27 juillet 2007, que les seuls contacts qu'il avait eus avec la défenderesse résultaient d'expertises dans lesquelles elle était en cause. Le conseil des époux N. _____ a confirmé, par lettre du 31 juillet 2007, que ses clients considéraient que le rapport dudit expert était loin d'être complet et convaincant, de sorte qu'ils persistaient dans leurs conclusions prises le 13 juillet 2007. En réponse à ce courrier, le Président de céans a notamment exposé qu'il estimait que l'expert avait répondu aux allégués respectifs des parties et que son rapport était clair et complet, car il ne lui appartenait pas de répondre à d'autres questions que celles figurant aux allégués nos 8, 12, 21, 23, 35 et 36 mentionnés dans l'ordonnance sur preuves du 18 janvier 2007. Il a enfin rappelé que l'expert n'était pas l'arbitre du litige, et qu'il était exclu de lui demander de procéder à une instruction générale sur le fonds de l'affaire et encore moins de dire quelle partie avait tort ou raison. En l'état, le Président susmentionné a refusé de donner suite à la requête de deuxième expertise des demandeurs.

c) D'après le rapport rendu le 28 août 2008 par B. _____, agent et expert immobilier, régisseur et courtier en immeubles diplômé, membre de l'USPI et de la Chambre des experts CER, les demandeurs lui auraient soumis le rapport de l'expert Pierre-André Juvet pour analyse.

d) Vu les contestations émises par les demandeurs s'agissant de l'expertise judiciaire, ceux-ci ont, par requête en réforme du 3 septembre 2008, conclu en substance, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ils soient autorisés à se réformer jusqu'à et y compris la veille du délai pour déposer des Déterminations (I), à se réformer et à déposer une écriture complémentaire intitulée « Déterminations complémentaires » datée du même jour (II), et à fournir tous moyens de preuves, en particulier la preuve par expertise, à l'occasion d'une nouvelle audience préliminaire à appointer (III).

Par jugement incident du 6 octobre 2008, le Président du Tribunal civil d'arrondissement de La Côte a notamment rejeté la requête en réforme formée le 3 septembre 2008 par les époux N. _____ (chiffre I du dispositif).

10. L'audience de jugement du 17 juin 2009 a débuté par une inspection locale au domicile des demandeurs, puis s'est poursuivie en salle d'audience. Le Tribunal de céans a visité le sous-sol de leur villa (trois pièces) et constaté ce qui suit dans son rapport d'inspection :

1) Cave :

- on observe environ 6 tuyaux, qui concernent notamment les arrivées d'eau chaude, de gaz, etc, pour les deux parcelles ;

- la hauteur du sol au plafond est inférieure à 2 mètres. La hauteur du sol aux tuyaux est de l'ordre d'1m87. Lorsque Maître Saviaux marche sous les tuyaux, il les touche avec sa tête. Il indique en outre mesurer environ 1m88 ;

- il y a une ouverture d'environ 19 centimètres de diamètre dans le mur, laquelle donne directement sur l'extérieur. Les demandeurs ont exposé que cela engendrait un important appel d'air en hiver, de sorte qu'ils ne pouvaient pas utiliser leur cheminée. Cette ouverture serait destinée à l'aération des gaz et du local.

2) Pièce avec le « garde-manger » : les demandeurs ont dit que cela sentait le moisi. Apparemment, le mur s'effrite et les peintures se décollent. Tous les tuyaux qui passent dans ce local ne sont pas isolés.

3) Pièce « Atelier » : selon les demandeurs, il y aurait également du moisi dans cette pièce. Les peintures sont plus foncées en bas qu'en haut. Selon les défendeurs, il s'agit de salpêtre."

En droit, les premiers juges ont considéré que la défenderesse n'avait pas la légitimation passive et qu'il n'y avait pas eu de la part du défendeur inexécution du contrat de vente à terme conditionnelle. Ils ont admis, en se fondant sur l'expertise judiciaire, que les travaux convenus avaient été effectués dans les règles de l'art. Ils ont rejeté en conséquence les conclusions des demandeurs en remboursement des frais d'expertise privée, de même que les frais de justice et de conseil relatif à l'expertise hors procès. Ils ont alloué aux demandeurs le coût de l'isolation du retour "arrosage", par 200 francs. En ce qui concerne les autres dommages invoqués par les demandeurs (problème de moisissures, hauteur depuis le sol au tuyaux, ouverture directe sur l'extérieur, peinture qui se décolle, irrégularité dans la couleur des peintures, mur qui s'effrite), les premiers juges ont considéré qu'ils étaient couverts par la clause d'exclusion de garantie, la preuve d'une dissimulation frauduleuse de ces défauts n'étant pas établie. Quant au moyen tiré de l'absence de servitude pour le passage de l'alimentation de la villa voisine dans le local technique des demandeurs, les premiers juges ont relevé qu'aucune conclusion n'avait été prise à cet égard et considéré que les demandeurs auraient dû soulever la question avant la conclusion du contrat de vente conditionnelle.

B. A. et B.N._____ ont recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les défendeurs, conjointement et solidairement entre eux, doivent leur payer les sommes de 22'211 francs, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 septembre 2004, de 30'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 septembre 2004, de 2'500 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 septembre 2004 et de 6'650 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 septembre 2004, ainsi que des dépens de première instance fixés à dire de justice. Subsidièrement, ils ont conclu à l'annulation du jugement.

Dans leur mémoire, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions. Ils ont requis la mise en œuvre d'une nouvelle expertise.

Les intimés H. _____ et C. _____ SA ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement.

Interjeté en temps utile contre un tel jugement, par des parties qui ont succombé dans leurs conclusions, le présent recours est recevable.

2. En règle générale, le Tribunal cantonal statue en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC). Toutefois, lorsque la recevabilité ou le bien fondé de moyens de nullité dépend du sort de moyens de réforme, ceux-ci doivent être examinés en premier lieu.

En l'espèce, l'unique moyen de nullité est tiré du rejet prétendument injustifié d'une requête de réforme, au sens de l'art. 153 CPC, qui avait pour but de permettre aux recourants de requérir une nouvelle expertise judiciaire sur divers points de fait. Comme les recourants soutiennent, à l'appui de leurs conclusions réformatoires, que ces faits doivent être l'objet d'une instruction complémentaire au sens de l'art. 456a al. 1 CPC, subsidiairement qu'il y a lieu à annulation d'office en application de l'art. 456a al. 2 CPC pour qu'ils soient instruits à nouveau en première instance, il convient d'examiner en premier lieu les moyens de réforme.

3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement en procédure accélérée, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 CPC). La Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3 c. 3a p. 5 ss).

En l'espèce, l'état de fait est conforme aux pièces du dossier. Il convient toutefois de le compléter en constatant ce qui suit:

- Le devis établi le 24 avril 2003 par l'intimée C. _____ SA (pièce 14 des recourants), auquel les recourants font référence dans leur lettre du 24 mars 2004, comporte la mention suivante: "but de l'opération: rendre chaque villa indépendante et autonome l'une de l'autre". Il prévoit notamment l'intervention des services industriels de la commune de Nyon pour modifier l'introduction de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléseau.

- Le contrat de vente à terme conditionnelle du 23 avril 2004 fixe le prix de vente à 670'000 francs.

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

passage chez eux. Les travaux exécutés par les intimés n'aboutissant pas à ce résultat, les recourants prétendent au paiement, en sus des 200 fr. qui leur ont été alloués en première instance, d'une somme de 22'211 fr., plus intérêts, correspondant aux frais qui devraient être engagés pour mettre leurs installations techniques en conformité avec ce qui était prévu dans le contrat; ils soutiennent également qu'ils ont droit, en outre, à des indemnités de 30'000 fr., plus intérêts, pour utilisation abusive de leur local technique depuis avril 2004, de 2'500 fr. plus intérêts, pour des frais d'expertise privée et de 6'650 fr., plus intérêts, pour des frais d'avocat antérieurs au dépôt de la demande.

Les intimés contestent ces prétentions. Selon eux, comme les termes "indépendante" et "autonome" que les recourants avaient utilisés dans leur lettre du 24 mars 2004 ne sont pas repris à l'art. 17 du contrat du 23 avril 2004, il faut en conclure que seule une séparation des installations était convenue. La séparation étant l'action qui consiste à diviser, partager, les recourants ne pouvaient comprendre que l'intimé H._____ s'engageait à créer une nouvelle installation de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité totalement autonome. L'expert judiciaire lui-même, relèvent les intimés, a compris la clause litigieuse comme exigeant une simple séparation et non une indépendance totale.

b) Sur le résultat que devaient atteindre les travaux qui restaient à entreprendre lors de l'instrumentation de la vente, la volonté réelle des parties n'est pas établie. Pour déterminer quelles obligations dérivent du contrat, il faut dès lors procéder à une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 131 III 606 c. 4.1). L'interprétation selon le principe de la confiance - y compris celle d'un contrat dont la validité dépend d'une forme particulière (ATF 127 III 248 c. 3c) - consiste à rechercher comment les parties, lorsque leur accord s'est formé, pouvaient comprendre de bonne foi les clauses adoptées par elles, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité (ATF 135 III 295 c. 5.2 et les références). Les déclarations que les parties se sont adressées doivent ainsi être interprétées d'après le sens que le destinataire pouvait raisonnablement leur attribuer en le considérant comme réellement voulu,

sur la base de l'attitude antérieure du déclarant et des circonstances qu'il connaissait au moment où la déclaration lui a été faite (cf. Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd. 1997, p. 239). Parmi les éléments dont il y a lieu de tenir compte figurent notamment les communications et les manifestations de volonté que les parties ont échangées pendant les pourparlers (von Thur/ Peter, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, vol. I, 1979, p. 287).

c) En l'espèce, le chiffre 17 des conditions du contrat du 23 avril 2004 prévoit l'engagement du vendeur d'installer un système de chauffage, d'eau et de gaz séparé pour chacun des deux lots de la propriété par étages. Le 1^{er} juillet 2004, en "exécution" du contrat du 23 avril 2004, les recourants et l'intimé H. _____ ont signé par devant notaire une "réquisition de transfert immobilier", bien que la condition posée par l'art. 17 du contrat du 23 avril 2004 ne fût pas encore remplie. Ce nouvel acte disposait que le vendeur s'engageait à achever dans les meilleurs délais les travaux prévus à l'art. 17. Ainsi, dès la conclusion de cet avenant au contrat de vente à terme conditionnelle du 23 avril 2004, l'intimé H. _____ a été tenu d'une véritable obligation d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux. En revanche, le contrat n'oblige pas l'intimée C. _____ SA, qui n'y est pas partie. Certes, l'acte du 23 avril 2004 prévoyait que le vendeur céderait aux acheteurs, au jour du transfert, les droits à la réparation et ceux en dommages- intérêts à raison d'éventuels défauts qu'il pourrait avoir contre les entrepreneurs, artisans ou toutes autres personnes ayant participé à des travaux dans l'immeuble vendu. Mais cette clause ne s'applique pas aux travaux de séparation des installations techniques, puisque le transfert a précédé leur exécution. Ainsi, le recours en réforme est mal fondé dans la mesure où il est dirigé contre l'intimée C. _____ SA.

Quant au point de savoir si le chiffre 17 des conditions du contrat du 23 avril 2004, interprété selon le principe de la confiance à défaut de preuve de la volonté réelle des parties, excluait, au vu du courrier des recourants du 24 mars 2004 tendant à ce que les travaux litigieux rendent "chaque villa indépendante et autonome l'une de l'autre",

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

5. D'après la jurisprudence, en cas de vente d'un bien-fonds sur lequel un bâtiment est en cours de construction, les parties peuvent conclure deux contrats séparés (vente immobilière et contrat d'entreprise) ou un seul contrat mixte, incluant les obligations résultant de la vente et celles relatives à l'exécution de l'ouvrage. Cette dernière qualification s'applique en particulier lorsque les parties sont convenues d'un prix global qui couvre toutes les prestations du cédant. Elle a pour conséquence qu'en cas de défaut de construction, les règles du contrat d'entreprise sont applicables, et ce même aux parties de l'ouvrage qui existaient déjà lors de la conclusion du contrat (cf. ATF 118 II 142 c. 1a, JT 1993 I 300).

Il y a une différence entre le cas où la vente a pour objet un bien-fonds sur lequel un bâtiment est en cours de construction et celui où la vente a pour objet un bien-fonds sur lequel le bâtiment est déjà achevé et utilisable conformément à sa destination, mais où une dernière modification doit être apportée. Dans ce dernier cas, la chose existe déjà pour l'essentiel au moment de la conclusion du contrat; elle se distingue en cela d'un ouvrage au sens de l'art. 363 CO (cf. François Chaix, in Commentaire romand, 2003, n. 9 et 18 ad art. 363 CO). Partant, on ne saurait appliquer les règles du contrat d'entreprise en cas de défauts du bâtiment originaire, surtout si le transfert de propriété et l'entrée en jouissance précèdent l'exécution des travaux de modification. Mais le résultat des travaux de modification constitue, quant à lui, un ouvrage. Dès lors, en cas de défaut de celui-ci, le cédant a les mêmes obligations que celles qui découlent d'un contrat d'entreprise. Ainsi, les défauts du bâtiment originaire et ceux des modifications apportées à celui-ci ne sont pas soumis au même régime juridique.

Dans le cas présent, par le contrat du 23 avril 2004, l'intimé H. _____ s'est exclusivement obligé à transférer une part de copropriété

par étages. Certes, les travaux nécessaires à la séparation complète des installations techniques restaient à faire. Mais leur exécution ne constituait pas une prestation promise par le cédant; elle était seulement une condition suspensive dont était assorti le contrat de vente immobilière. Par l'acte du 1^{er} juillet 2004, en revanche, l'intimé s'est obligé à exécuter ces travaux. Le résultat promis, savoir des installations techniques indépendantes, est un ouvrage. Le prix convenu de 670'000 fr. a été confirmé, pour l'ensemble des prestations du cédant. Le contrat a ainsi été transformé en contrat mixte de vente immobilière et d'entreprise.

L'acte du 1^{er} juillet 2004 ne comporte aucune exclusion de garantie pour le cas de défauts dans l'exécution des travaux que le cédant s'est engagé à faire. Le contrat du 23 avril 2004 prévoyait bien que l'immeuble était vendu en l'état, sans garantie quant aux défauts éventuels. Mais, comme l'exécution de travaux de séparation était érigée en condition suspensive, la vente était caduque si les modifications prévues à l'art. 17 de l'acte du 23 avril 2004 n'étaient pas parfaitement exécutées au plus tard le 31 juillet 2004, date de l'échéance fixée par l'art. 20 de l'acte du 23 avril 2004. Dans ces circonstances, l'avenant du 1^{er} juillet 2004 oblige l'intimé à exécuter ces modifications avec toutes les conséquences qui résultent de l'art. 368 CO en cas de défaut.

6. a) Le défaut, au sens de l'art. 368 CO, est l'absence d'une qualité promise par l'entrepreneur ou d'une qualité légitimement attendue, au regard des règles de la bonne foi, par le maître (cf Tercier/Favre/Carron, in Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4 éd., 2009, n. 4471 p. 674).

En l'espèce, il ressort des réponses données par l'expert sur les allégués 8 (lettres e et t) et 22 des recourants, du rapport d'inspection locale (p. 2 du procès-verbal de l'audience du 17 juin 2009) et du jugement (c. 5 II b p. 22) que la villa voisine de celle des recourants est alimentée en eau, en gaz et en électricité par des dérivations avant compteur passant par le local technique de la villa des recourants. Certes, les vannes d'entrée de l'eau et du gaz des voisins des recourants, ainsi

que leur tableau électrique d'entrée, se situent dans leur propre villa. Mais il n'en reste pas moins que ces tuyaux et câbles occupent une partie du volume du local technique des recourants. Dans la mesure où l'on considère que l'art. 17 des conditions du contrat du 23 avril 2004 excluait la présence de ces tuyaux dans le local technique des recourants, on se trouve en présence d'un défaut.

b) Aux termes de l'art. 368 CO, lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint de l'accepter, le maître a le droit de le refuser, et, si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts (al. 1); lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value, ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (al. 2); s'il s'agit d'ouvrages faits sur le fonds du maître, et dont, à raison de leur nature, l'enlèvement présenterait des inconvénients excessifs, le maître ne peut prendre que les mesures indiquées au précédent alinéa (al. 3).

Lorsque, dans le cadre de l'al. 2 de cette disposition, le maître qui a droit à la réfection opte pour cette solution, il lui appartient de mettre l'entrepreneur en demeure d'exécuter les travaux. Si celui-ci ne s'exécute pas, le maître peut alors lui réclamer, en vertu de l'art. 98 CO, des dommages-intérêts positifs correspondant au prix que lui coûterait la réfection par un tiers.

Tous ces droits supposent que le maître ait donné l'avis des défauts immédiatement après les avoir découverts, ce que le juge doit admettre si, comme en l'espèce, l'entrepreneur n'allègue pas le contraire (ATF 118 II 142, JT 1993 I 300).

Dans le cas présent, les travaux ont été exécutés après le transfert de propriété. En vertu de l'al. 3 de l'art. 368 CO, les recourants ne disposent que des voies qui leur sont ouvertes par l'art. 368 al. 2 CO.

c) Le 15 septembre 2004, les recourants ont donné l'avis des défauts sans se prononcer sur les conséquences juridiques qu'ils en tireraient. Dans leur lettre du 12 avril 2005, renonçant à opter eux-mêmes à ce stade entre la réfection et la réduction du prix, ils ont prié l'intimé de faire savoir s'il entendait procéder à la réfection ou verser une compensation financière. L'intimé a, pour l'essentiel, refusé l'une et l'autre solutions. Dans leur demande du 15 mai 2006, les recourants font valoir que l'intimé a refusé "d'assumer la mise en conformité de leur villa" (all. 20) et ils allèguent que les frais qui devraient être engagés à cet effet se montent à 22'211 francs au minimum (all. 21). Ils se fondent sur ces deux seuls allégués pour conclure au paiement de cette somme. Ils ne soutiennent pas, en particulier, avoir mis l'intimé en demeure de procéder aux réfections.

aa) Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat d'entreprise comme dans le contrat de vente (art. 205 CO), il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défaut et celle de la chose effectivement livrée. Cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques. Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de la chose convenue, sans défaut, et la valeur objective de la chose effectivement livrée avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi certaines présomptions; selon l'une d'elles, la valeur de la chose qui aurait dû être livrée est tenue pour égale au prix convenu par les parties; selon une autre, le montant de la moins-value est présumé égal aux frais qui devraient être engagés pour la réfection (cf. Tercier/Favre/Carron, op. cit., n. 4601 à 4604 p. 692 et les références). Dans ces conditions, en tant qu'ils concluent au paiement des 22'211 fr. qui correspondent, d'après eux, aux frais qui devraient être engagés pour supprimer le défaut, les recourants exercent l'action minutoire, fondée sur

les présomptions précitées, et non comme l'action en paiement de dommages-intérêts positifs pour l'inexécution par l'entrepreneur de son obligation de procéder à la réfection.

bb) Dans le cas présent, la présomption selon laquelle la moins-value est égale au coût des travaux de réfection est renversée par la réponse convaincante que l'expert judiciaire a donnée sur l'allégué 22 des recourants. Il en résulte en effet que le sous-sol n'est de toute façon pas habitable et que le volume encore disponible du local technique est suffisant. L'encombrement n'entraîne donc en soi aucune moins-value pour le lot des recourants.

Le chiffrage des travaux à effectuer accompli par l'expert privé G. _____ ne suffit pas à établir une moins-value, une expertise privée devant être considérée comme une simple allégation de la partie (TF 4A_294/2009 du 25 août 2009 c. 5.2 et référence).

Ainsi, même dans la mesure où l'on admettrait que la villa présente un défaut (cf. c. 6a ci-dessus). La conclusion des recourants en paiement de la somme de 22'211 fr. devrait être rejetée.

d) Dans le cas, présumé (cf. Tercier/Favre/Carron, op. cit., n. 4630, p. 696), où l'entrepreneur a commis une faute, le maître peut prétendre à des dommages-intérêts si le défaut lui cause un dommage (perte éprouvée ou gain manqué) supérieur à la réduction du prix.

aa) À ce titre, les recourants réclament une indemnité de 30'000 francs pour la perte d'utilisation de la partie du volume de leur local technique occupée par les tuyaux qui desservent exclusivement la villa de leurs voisins. Toutefois cette prétention n'a pas été établie en cours de procédure, l'expert relevant que le vide utile sous les tuyaux litigieux s'élevait à 2,03 m et qu'un tuyau d'eau et un écoulement se trouvaient au même endroit, ce qui avait pour conséquence qu'il n'y avait aucun préjudice (expertise, réponse aux allégués 22 et 23).

Ainsi, même dans la mesure où l'on admettrait que la villa présente un défaut, la conclusion des recourants en paiement de la somme de 30'000 fr. devrait être rejetée.

bb) Les recourants concluent en outre au paiement d'une indemnité de 2'500 fr., correspondant aux honoraires de l'expert privé qu'ils ont mandaté, et d'une indemnité de 6'650 fr. correspondant aux honoraires versés à leur premier conseil pour ses opérations antérieures au dépôt de la demande.

Si le maître a dû recourir aux services d'un expert pour constater les défauts, les honoraires versés à celui-ci constituent un dommage (cf. Chaix, op. cit., n. 59 ad art. 368 CO p. 1920; Tercier/Favre/Carron, op. cit., n. 4626 p. 695). En l'espèce, cependant, il n'apparaît pas que les recourants aient été contraints de faire appel à un expert pour constater les défauts. Il ressort au contraire de la date des opérations mentionnées sur la note finale de l'expert G. _____ (pièce 12) que celui-ci est intervenu après l'avis des défauts, donné par les recourants le 15 septembre 2004. Les rapports demandés à cet expert étaient destinés, en réalité, à fixer la situation de fait nécessaire à la rédaction de la demande en justice. Les frais qu'ils ont entraînés constituent dès lors un poste des dépens (cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 91 CPC p. 171). Il en va de même des honoraires payés au premier conseil des recourants pour les opérations antérieures au dépôt de la demande, dont il n'est au demeurant pas établi qu'elles aient toutes été utiles.

Ainsi, même dans la mesure où l'on admettrait que la villa présente un défaut, ces prétentions devraient être rejetées.

e) En définitive, le recours en réforme doit être rejeté et il convient d'examiner les conclusions subsidiaires en nullité.

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

8. En premier lieu, les recourants font grief au président du tribunal civil d'avoir violé une règle essentielle de la procédure, au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, en n'ordonnant pas d'office un complément d'expertise, dès lors que, dans son rapport du 13 juin 2007, l'expert judiciaire avait écrit qu'il ne pouvait pas se prononcer sur l'allégué 8, lettre b, faute de disposer d'un descriptif technique des travaux convenus.

L'art. 238 CPC n'est pas une règle essentielle de la procédure. La partie insatisfaite d'un rapport d'expertise doit prendre des conclusions incidentes en complément d'expertise; à ce défaut, elle ne peut se prévaloir des lacunes du rapport d'expertise en deuxième instance (cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 238 CPC p. 376). Le moyen est donc mal fondé.

Au demeurant, il s'appuie sur une citation tronquée. En réalité, l'expert a donné la réponse suivante (rapport d'expertise, p.3) :

“L'expert ne disposant d'aucun “descriptif des travaux convenus” n'est pas à même de répondre précisément à cette question.

Néanmoins, il lui paraît que, selon les règles de l'art, il y aurait lieu de blanchir la maçonnerie.

À noter que selon MM. H. _____ et K. _____, un bidon de peinture avait été offert à M. A.N. _____ pour qu'il effectue, selon entente, le travail.”

Ainsi, l'expert judiciaire s'est prononcé de manière complète sur l'allégué qui lui était soumis. Le président n'avait dès lors pas à ordonner un complément d'expertise.

D'ailleurs, le président du tribunal a précisé que l'expert serait cité à l'audience de jugement et que chaque partie aurait ainsi l'opportunité de lui demander les éclaircissements souhaités (cf. jugement

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

9. En second lieu, les recourants reprochent au président du tribunal civil d'avoir rejeté leur requête de réforme. Ils invoquent un rejet injustifié de conclusions incidentes, au sens de l'art. 445 al. 1 ch. 2 CPC.

a) Aux termes de l'art. 153 al. 2 CPC, la réforme ne sera accordée que si le requérant y a un intérêt réel. Elle ne saurait servir à introduire des allégués portant sur des faits déjà invoqués sous une autre forme dans la procédure (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7 ad art. 153 CPC p. 280).

En l'espèce, la requête de réforme tendait à permettre aux recourants de déposer des déterminations complémentaires contenant divers allégués (all. 59, 60, 62, 66, 67, 69, 70 et 74) qui ne faisaient que reformuler des allégués résultant déjà de la demande (notamment des allégués 3, 6, 8, 12, 21, 22 et 23). Dans cette mesure, c'est à bon droit que le président du tribunal civil a rejeté la requête.

b) Pour le surplus, le moyen pris du rejet injustifié de conclusions incidentes n'est recevable qu'à la condition que l'irrégularité soit de nature à influencer sur le jugement.

aa) Certains des allégués réellement nouveaux que les recourants voulaient introduire en procédure (all. 61, 63, 64, 65) tendaient à faire valoir que la présence de conduites dans le sous-sol de la villa [recte : dans le sous-sol de la partie du jardin affecté à leur usage exclusif] constituait un défaut, de nature à entraver la construction d'une piscine, d'un garage ou d'un abri en bois dans le jardin.

Les travaux que l'intimé H._____ s'est engagé à exécuter devaient permettre de rendre les deux "villas" indépendantes et autonomes, c'est-à-dire les deux bâtiments mitoyens, objets du droit d'usage privatif des propriétaires de lots. Il ne s'agissait pas de faire en

sorte qu'il n'existe plus de conduites communes, au sens de l'art. 7, point 3, du règlement de la copropriété par étages annexé à l'acte de vente du 23 avril 2004. L'introduction des allégués relatifs à la présence de ces conduites dans le sous-sol du jardin des recourants n'aurait dès lors rien changé à l'issue du litige. Dans cette mesure, il n'y a dès lors pas lieu de déterminer si c'est à tort ou à raison que le président du tribunal civil a rejeté la requête de réforme.

bb) Un autre allégué réellement nouveau que les recourants souhaitaient introduire en procédure concernait les frais d'entretien des conduites dont ils ne veulent pas dans leur local technique (all.68).

L'art. 7, point 3, du même règlement définit les canalisations comme comprenant notamment les conduites de distribution de l'eau potable, d'évacuation des eaux claires et usées, les conduites électriques, les câbles du téléphone et du télé-réseau. S'agissant des frais et charges d'entretien des canalisations ainsi entendues, l'art. 8 du règlement de propriété par étages prévoit que seuls ceux qui concernent les tronçons communs des canalisations font partie des frais communs. La destination du tronçon apparaît donc comme le critère décisif pour l'attribution des frais d'entretien qui le concernent. Il s'ensuit que l'entretien des parties de conduites qui desservent exclusivement la villa voisine de celle des recourants est à la charge des voisins des recourants. Il n'y a dès lors pas lieu de déterminer si c'est à tort ou à raison que le président du tribunal civil a refusé aux recourants l'autorisation d'introduire en procédure leur allégué 68, dès lors qu'au fond, le jugement aurait de toute façon été le même.

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

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

10. En définitive, le recours en nullité doit être rejeté.

11. En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 911 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 2'500 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 911 fr. (neuf cent onze francs).
- IV. Les recourants A. et B.N._____, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés H._____ et C._____ SA, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cent francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 11 août 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Nicolas Saviaux (pour A. et B.N. _____),
- Me Olivier Freymond (pour H. _____ et C. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 61'161 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal d'arrondissement de La Côte.

Le greffier :