

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 19 mai 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffier : M. Perret

Art. 444, 445, 451 ch. 2, 452 al. 1ter et 2 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **Q.**_____ **SA**, à Montreux, demanderesse, contre le jugement rendu le 10 novembre 2009 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **A.Y.**_____ et **B.Y.**_____, à Chamby, défendeurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 10 novembre 2009, dont la motivation a été notifiée les 9 et 12 avril 2010 aux parties, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté les conclusions de la demande déposée le 7 novembre 2007 par Q._____ SA à l'encontre de A.Y._____ et B.Y._____ (I), admis partiellement les conclusions reconventionnelles prises par A.Y._____ et B.Y._____ dans leur réponse déposée le 15 février 2008 à l'encontre de Q._____ SA (II), dit que Q._____ SA est le débiteur de A.Y._____ et B.Y._____ et leur doit prompt paiement de la somme de 17'358 fr. 05 avec intérêts à 5% l'an dès jugement définitif et exécutoire (III), dit que Q._____ SA est le débiteur de A.Y._____ et B.Y._____ et leur doit prompt paiement de la somme de 2'965 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès et y compris le 26 juin 2007 (IV), arrêté les frais de la cause à 3'690 fr. à la charge de Q._____ SA et à 11'444 fr. 30 à la charge de A.Y._____ et B.Y._____ solidairement entre eux (V), dit que Q._____ SA est le débiteur de A.Y._____ et B.Y._____ de la somme de 10'122 fr. 15, TVA en sus sur 4'400 fr., à titre de dépens réduits, à savoir 5'722 fr. 15 en remboursement de la moitié des frais de justice des défendeurs et 4'400 fr., TVA en sus, à titre de participation aux honoraires et débours du conseil des défendeurs (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort ce qui suit :

"1. Q._____ SA est une entreprise sise à Montreux et inscrite au Registre du commerce (RC) du canton de Vaud depuis le 7 octobre 1999, qui a pour but l'exploitation d'une entreprise de maçonnerie, de génie civil et de travaux publics, l'exécution de tous ces travaux en entreprise générale et l'exécution de tous travaux concernant la construction.

A.Y._____ et B.Y._____ sont propriétaires du bien-fonds n° [...] de la commune de Montreux, sis à [...].

2. Le 23 janvier 2003, les parties ont signé un contrat d'entreprise générale pour la construction d'une villa jumelle sur la parcelle dont A.Y._____ et B.Y._____ sont propriétaires.

Le point 2.1 du contrat précise notamment que le contrat d'entreprise inclut certains documents avalisés par les parties, dans l'ordre de priorité suivant : le descriptif général de construction, le descriptif des finitions, les plans contractuels annexés, le descriptif d'électricité et le descriptif du sanitaire.

Le point 2.2 du contrat prescrit que, pour autant qu'elles ne soient pas contraires aux documents du point 2.1, les normes suivantes sont également applicables : la norme SIA 118 (édition 1977/1991), les autres normes en vigueur au moment du dépôt de la demande de l'autorisation de construire (pour autant qu'elles soient conformes à l'usage local et reconnues généralement comme règles de l'art) et les dispositions du Code des Obligations Suisse.

Au point 4, le contrat traite du prix de l'ouvrage, il s'agit d'un prix forfaitaire de CHF 735'000.- (CHF 428'000.- prix total clés en main CFC 2, CHF 10'000.- travaux spéciaux CFC 1, CHF 15'000.- aménagements extérieurs CFC 4, CHF 30'000.- frais annexes CFC 5, CHF 25'000.- honoraires d'architecte, CHF 2'500.- participation aux canalisations, CHF 2'500.- subvention abri de protection civile et CHF 222'000.- terrain).

Le point 5.1.1 du contrat précise que toutes les prestations et fournitures de l'entrepreneur général, de ses sous-traitants et fournisseurs nécessaires à l'exécution conforme au descriptif de l'ouvrage et aux plans contractuels sont comprises dans le coût de construction pour la réalisation contractuelle de l'ouvrage.

Au point 5.5, les parties ont décidé que toutes plus ou moins-value du coût de construction ferait l'objet d'un avenant entre les parties.

Le 23 janvier 2003, Q._____ SA et les défendeurs ont signé un avenant au contrat d'entreprise pour augmenter de CHF 22'500.- le prix forfaitaire de CHF 735'000.- afin de prévoir l'exploitation du rocher, ce qui n'était pas compris dans le contrat de base.

3. En date du 27 juin 2003, la demanderesse a écrit aux époux Y._____ pour leur transmettre des plans modifiés de la villa en leur demandant de signer une copie de la lettre pour manifester leur accord. Les nouveaux plans prévoyaient la suppression du passage prévu derrière la façade nord de l'habitation, un talus à forte pente directement sur la façade nord de la villa ainsi que la construction d'un mur de soutènement.

Le 2 juillet 2003, les défendeurs ont répondu qu'ils étaient d'accord avec les nouveaux plans mais ils ont précisé qu'ils étaient étonnés de constater que l'inclinaison du mur de soutènement ne correspondait pas à ce qui avait été prévu, qu'ils étaient mécontents de se voir imposer la construction du mur de soutènement dans la mesure où il était prévu qu'ils auraient un jardin plat sans mur, que ledit mur était plus

petit et donc moins cher que ce que la demanderesse prétendait et qu'ils ne comprenaient pas pourquoi les nouveaux plans n'indiquaient pas un jardin plat jusqu'au mur de soutènement.

A la fin de l'année 2003, les défendeurs ont emménagé dans leur nouvelle villa. Ils n'ont pas payé le montant réclamé par la demanderesse à titre de construction du mur de soutènement, soit CHF 28'500.-.

4. Par ordonnance rendue le 31 mars 2006, le Juge de paix des districts de Vevey, de Lavaux et d'Oron a notamment admis la requête d'expertise hors procès présentée par Q. _____ SA contre A.Y. _____ et B.Y. _____ (I), nommé en qualité d'expert M. Hannes Ehrensperger, [...] à [...] Lausanne, [...] et à son défaut Xavier Koeb, [...] à [...] Maracon (II) et chargé l'expert désigné de répondre aux questions suivantes :

- 1) Dire si le mur de soutènement était indispensable ou utile pour soutenir le talus nord de la villa propriété des époux Y. _____;
- 2) Dire si la suppression du passage derrière la façade nord de la villa était nécessaire ou utile pour la solidité du talus;
- 3) Calculer l'éventuelle moins-value due à la suppression de ce passage;
- 4) Estimer la plus-value due à la construction de ce mur;
- 5) Dire s'il y avait une autre solution, pour agrandir la terrasse, que de construire le mur de soutènement;
- 6) Dire si le mur de soutènement était indispensable ou utile pour permettre la livraison conforme de la maison, soit pour éviter que le rez-de-chaussée ne soit en partie enterré après la suppression du passage nord;
- 7) Dire si la suppression du passage nord entraîne des dommages ou une moins-value pour la maison des intimés;
- 8) Dire que ce qu'aurait coûté à la requérante l'excavation et l'aménagement du passage nord tel que prévu sur les projets et plans initiaux;
- 9) Répondre à toute autre question en relation directe avec les questions qui précèdent (III).

Le 30 août 2006, Hannes Ehrensperger a rendu son rapport d'expertise en répondant aux neuf questions de la manière suivante :

"1) Oui. Mais il est important de relever qu'il n'était indiqué ni sur la plaquette de vente, où figurait un talus à faible pente, ni sur les plans d'exécution.

2) Non. Le passage n'a pas de relation avec la solidité du talus. Par contre, il était utile à l'utilisation de la villa, dans le sens où il aurait assuré une liaison simple entre les façades Sud-Est et Nord-Ouest, et permis aux usagers de pouvoir "faire le tour" de la maison.

3) Si le passage avait été exécuté, ces travaux auraient compris : un certain volume de terre à excaver, un crépi et des finitions derrière la villa, le chemin avec encaissement, ainsi que la construction d'un mur de soutènement type paroi ancrée entre le pied de la façade et la route arrière située quasiment au niveau du bas du toit de la maison. Estimation sommaire du coût des travaux: entre Frs TTC 100'000.-- et 200'000.--. Un prix plus précis ne peut être estimé avec exactitude qu'au moyen d'un

rapport géotechnique qui se déterminerait sur la présence de rocher, totale, partielle ou inexistante, dans la zone arrière de la villa.

4) Selon la facture de l'entreprise Q. _____ SA (documents transmis lors de notre séance du 12.07.06, sur place): Frs TTC 28'500.-- pour la construction du mur érigé sur le côté Nord-Ouest de la villa, en précisant cependant que ce mur n'a pas de relation avec les points soulevés dans les présentes questions.

5) Oui. Cependant, les solutions abordées ci-dessous sont des variantes de principe. Seul un rapport géotechnique pourrait préciser la viabilité de ces solutions et déterminer laquelle est la plus appropriée. Par ailleurs, le coût serait bien plus conséquent que le mur construit (voir réponse à la question 3):

- Mur ancré
- Mur gunité et paroi clouée
- Paroi berlinoise

6) Oui, un mur de soutènement tel que proposé dans la question précédente, situé au nord de la maison, était indispensable, à moins que la stabilité du talus (présence éventuelle de rocher) permette d'aménager le passage comme convenu selon les plans et d'éviter que le rez-de-chaussée ne soit plus en partie enterré.

Le mur réalisé n'était donc pas indispensable pour la maison elle-même, mais essentiellement pour éviter que le terrain naturel ait une emprise trop importante sur la façade Nord-Ouest, et n'empiète trop sur la surface de la terrasse située au Nord Ouest.

7) Oui, pour les raisons suivantes:

- L'utilisation de la maison, afin de pouvoir en faire le tour (arrosage, nettoyage, entretien).
- La pression du terrain sur le bâtiment peut, avec les mouvements géologiques propres à la région, engendrer des fissures.
- Côté intérieur de la partie enterrée, il peut subvenir des problèmes d'humidité, avec apparition de moisissures.

8) Voir réponse à la question 3, soit entre Frs 100'000.-- et 200'000.--.

9) Après analyse approfondie du dossier, il nous paraît important de préciser certains points, indépendamment de l'utilité du mur et de son coût, il s'agit de:

1. sur les documents de vente, la pente du talus arrière de la villa ainsi que ses altitudes sont erronées;
2. sur les plans d'exécution, la pente du talus arrière de la villa ainsi que ses altitudes sont erronées;
3. des différences importantes de niveau d'altitude entre les plans d'exécution (rez = 657.41) et les plans d'enquête (rez = 656.41) sont relevés. Il était impossible de réaliser la construction de la villa telle que présentée dans les documents de vente.

Dans ces conditions, nous considérons que la responsabilité de l'auteur des plans est engagée en majeure partie dans le cas présent."

Le 30 mars 2007, un complément d'expertise a été remis par l'expert Hannes Ebrensperger s'agissant de trois nouvelles questions:

"1) N'est-il pas vrai que l'arrosage, le nettoyage et l'entretien peuvent se faire sans le passage arrière (question corrigée le 23 mars 2007)?

Réponse: Le chantier n'étant pas encore terminé (voir photo 1), il n'est pas possible actuellement de faire le tour de la villa sans danger, donc

l'entretien général de la villa et de ses abords ne peut actuellement pas se faire sans le passage arrière (par passage arrière, l'expert comprend un cheminement horizontal d'environ 60 cm aménagé au niveau de la terrasse de la cuisine). Néanmoins, on peut considérer que quand l'aménagement du pied de façade sera terminé, qui devra comprendre un passage d'environ 60 cm de large qui suivra la pente actuelle du terrain, l'entretien général de la villa et de ses abords sera possible, moyennant une disposition complémentaire; que la terrasse de la cuisine soit reliée au terrain situé en amont de la villa par un escalier à aménager le long du talus situé en face de la sortie de la cuisine sur ladite terrasse. Il sera aussi nécessaire d'installer une barrière garde-corps sur la partie haute du mur de soutènement pour assurer la sécurité des usagers (voir photo 2). Ainsi, il sera rétabli un cheminement continu, certes accidenté mais exploitable par le propriétaire, qui permettra de faire le tour de la propriété et ainsi de pouvoir entretenir la villa et ses abords. Le coût de ce nouvel escalier et de la barrière est de l'ordre de Fr. 10'000.— TTC. Enfin, si le cheminement contre la façade Nord suit la pente du terrain actuel, il y aurait lieu d'installer une grille de sol raccordée sur le réseau d'eau claire, au bas du talus, pour récupérer l'eau de ruissellement du talus qui va s'accumuler automatiquement dans l'angle Nord-est de la villa.

2) N'est-il pas vrai que la villa des époux Y. _____ est entièrement dans le rocher et que les mouvements géologiques sont quasi-inexistants, particulièrement dans la région?

Réponse: En fonction des pièces de facturation des travaux (facture du 23.04.03 de T. _____ SA), et du témoignage de M. H. _____, représentant de ladite entreprise, on considère que la villa n'est pas située entièrement dans le rocher. D'autre part, elle n'est pas dans une zone instable géologiquement, même si la villa se situe à proximité d'une zone de glissement répertoriée sur la carte officielle des zones instables du Canton de Vaud, dont elle est distante d'environ 140 mètres de la zone instable la plus proche.

Le rapport du bureau de géotechnique appliquée S. _____ SA daté du 22 mars 2007 fait partie intégrante du présent rapport complémentaire à l'expertise précitée. Il présente l'analyse détaillée, y compris la représentation des zones de glissement dans la région.

3) Confirmer que les travaux d'étanchéité ont été réalisés dans les règles de l'art et que la probabilité concernant les problèmes d'humidité est quasi-inexistante.

Réponse: Selon les affirmations de l'entreprise T. _____ SA qui a exécuté elle-même les travaux — courriel du 27 mars 07 en annexe — l'expert peut considérer que les travaux d'étanchéité ont été réalisés dans les règles de l'art, voire mieux, dans le sens qu'il a été posé deux couches d'étanchéité contre le mur en béton, puis 10 cm d'isolation résistant à l'eau, ensuite une troisième couche d'étanchéité et enfin une couche de protection mécanique en plastic dur (ressemble à une plaque de chocolat). Cette exécution est donc à priori à même de résister durablement aux contraintes locales. La probabilité concernant des problèmes d'humidité est donc quasi-inexistante.

5. Le 14 juin 2007, le Juge de Paix des districts de Vevey, de Lavaux et d'Oron a arrêté les dépens de chaque partie relatifs à l'expertise hors procès établie par Hannes Ehrensperger, soit un montant de CHF

9'260.65 à la charge de Q. _____ SA et un montant de CHF 2'965.10 à la charge de A.Y. _____ et B.Y. _____.

6. Malgré plusieurs tentatives, les parties ne sont pas parvenues à régler leur litige de manière transactionnelle.

7. Par demande adressée au Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois le 7 novembre 2007, Q. _____ SA a conclu, avec suite de dépens, à ce que A.Y. _____ et B.Y. _____ soient solidairement débiteurs de Q. _____ SA et lui doivent immédiat paiement d'un montant de CHF 28'500.- (vingt-huit mille cinq cents francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2005 (I) et à ce que A.Y. _____ et B.Y. _____ soient solidairement débiteurs de Q. _____ SA et lui doivent immédiat paiement d'un montant de CHF 9'260.65 (neuf mille deux cent soixante francs et soixante-cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2006 (II).

Par réponse du 15 février 2008, A.Y. _____ et B.Y. _____ ont conclu, avec suite de frais, à ce que les conclusions prises par la demanderesse Q. _____ SA au pied de sa demande du 6 novembre 2007 soient rejetées (I) et ils ont conclu reconventionnellement à ce que la demanderesse Q. _____ SA soit la débitrice des défendeurs A.Y. _____ et B.Y. _____ et leur doive immédiat paiement de la somme de CHF 100'000.- (cent mille francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2003 (II).

La demanderesse s'est déterminée sur cette réponse le 11 avril 2008.

8. Par ordonnance sur preuves du 13 mai 2008, le Président de céans a notamment ordonné la mise en œuvre d'une expertise et a désigné en qualité d'expert Henry Collomb, architecte à Lausanne, avec pour mission de répondre aux allégués n° 49, 53 et 59 à 63 (II).

Par ordonnance sur preuves complémentaire du 1^{er} septembre 2008, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a désigné en qualité d'expert, l'architecte Henry Collomb ayant décliné cette mission, l'un à défaut de l'autre Jean-Marc Légeret et Jean-Pierre Schmidt.

9. Le 24 février 2009, Jean-Marc Légeret a déposé son rapport d'expertise en répondant de la manière suivante aux différents allégués :

Allégué 49 "En réalité il suffit de regarder les plans initiaux et les photos de la villa actuelle pour constater l'ampleur des dégâts".

"Réponse: Il convient au préalable de préciser que sont à considérer comme plans initiaux, le dossier de plans soumis à l'enquête publique, dûment signés par les défendeurs.

Le soussigné renvoie ensuite le lecteur à la confrontation des façades Nord-Ouest respectivement du dossier d'enquête précité (Pce N° 104 du bordereau du 13.05.08 des défendeurs) et de celle sur laquelle figure en coupe l'aménagement du mur de soutènement tel qu'effectivement réalisé (Pce N° 103 du bordereau du 13.05.08 des défendeurs), laquelle, il convient de reconnaître, ne saurait être plus explicite.

Cela étant, il convient en l'état de définir ce que peut couvrir en réalité la notion «d'ampleur des dégâts» s'agissant de la simple confrontation entre les clichés de la villa actuelle (Pce N° 105 du bordereau du 13.05.08 des défendeurs / Pce N° 01 annexée au présent rapport) et les plans initiaux dont il est fait mention dans le présent allégué.

Le soussigné retiendra à cet égard 3 aspects entrant dans les considérations possibles dont font état les défendeurs, à savoir:

- un facteur de l'ordre du constat pur et simple avec connotation juridique en ce sens que l'exécution ne concorde pas avec les plans d'enquête signés par les défendeurs (exécution non-conforme aux plans soumis à l'enquête publique, partie intégrante du contrat de vente)

- un facteur entrant dans le cadre de la notion de «praticabilité» en ce sens que le propriétaire ne peut pas faire le tour de sa villa de plain-pied au même titre que celui de la propriété voisine

- un facteur d'ordre psychologique en ce sens que la chose attendue et/ou promise ne correspond pas aux attentes (attentes déçues)".

Allégué 53 "Outre un dommage esthétique manifeste et conséquent, la villa des défendeurs présente également d'autres inconvénients majeurs".

"Réponse: Le soussigné précise qu'il n'y a, hormis les aspects dont il est fait mention à la réponse de l'allégué précédent, pas d'autres inconvénients majeurs si ce n'est peut-être la crainte quant au comportement à long terme de la partie de la façade Nord-Est qui se voit partiellement enterrée par les aménagements actuels.

Ce volet sera abordé ultérieurement dans le cadre de la réponse à l'allégué N° 59.

Cela étant, le dommage esthétique dont il est toutefois fait mention ici, demeure, selon avis d'expert, une notion arbitraire, difficilement quantifiable; dont l'appréciation va, dépendre «in fine» de la sensibilité, du goût et des priorités que chaque individu accorde, que ce soit à des événements et/ou à des situations et/ou un état de fait et/ou un objet, auxquels il est confronté.

Dans ces circonstances, dire que la villa en l'état avec son mur de soutènement constitue un dommage manifeste ne saurait être tenu pour vérité unique et universelle.

D'ailleurs, si mon avis était requis, je serais enclin, compte tenu des critères auxquels j'accorde de l'importance (sentiment de privacité et de sécurité), d'admettre que la situation avec un mur de soutènement me conviendrait mieux qu'un passage de plain-pied, même si du point de vue de la praticabilité, il est toujours plus aisé de faire le tour de sa propriété de plain-pied.

En d'autres termes, la situation actuelle avec mur de soutènement me conviendrait parfaitement.

Selon mon appréciation, dit mur, avec la façade Nord-Ouest, constitue en quelque sorte une enceinte privative privilégiée, ce que les propriétaires ont très certainement également appréhendé et su exploiter avec intelligence puisqu'ils y ont installé leur jacuzzi.

Pour le reste, les points relevés sous pos. 3.0.1, demeurent entiers".

Allégué 59 "Le fait que les travaux d'étanchéité aient été effectués dans les règles de l'art, eu égard aux connaissances actuelles, n'y change rien à long terme".

"Réponse: Le soussigné constate en préliminaire que la partie de la façade enterrée, du fait des aménagements extérieurs avec mur de soutènement latéral n'a à ce jour pas posé un quelconque problème, aucune infiltration ni fissuration n'étant à déplorer du fait de dit aménagement.

Cela étant, il convient également de relever que la construction date de fin 2003 avec entrée en jouissance des propriétaires tout début 2004, ce qui en d'autres termes signifie que les délais de garantie courent dès cette date, admise lors de la séance de mise en œuvre, à défaut de plus ample précision et par mesure de simplification, au 1^{er} janvier 2004.

Les délais de garantie usuels selon SIA sont de:

- 2 ans pour tout défaut visible
- 5 ans pour défauts cachés
- 10 ans pour défauts cachés intentionnels

Le délai de 5 ans pour défaut caché est en l'espèce échu.

Prétendre aujourd'hui que:

«le fait que les travaux d'étanchéité aient été effectués dans les règles de l'art,..., n'y change rien à long terme»,

fait totale abstraction des règles qu'il est pour le moins inapproprié de faire état d'un comportement présumé défectueux sous prétexte que l'aménagement réalisé, selon appréciation des défendeurs, ne peut être défectueux à long terme !

Afin de lever tout doute, le soussigné s'est donc attaché à examiner, sur la base des informations transmises par M. R. _____ de Q. _____ SA, le mode d'exécution retenu pour le mur contre terre de dite villa.

Selon courrier du 12.01.09 de M. R. _____ (Pce N° 02), ce travail aurait été effectué conformément aux directives de la maison [...], à savoir:

- ébarbage et rhabillage du mur béton contre terre
- fourniture et mise en place entre radier et murs, murs et dalle, d'un joint hydrogonflant type Hydro-L
- étanchéité type Kristeau sur toute la surface des murs, tranches de radier et dalle
- étanchéité complémentaire sur reprise de bétonnage avec application d'un Kristoflex fibré
- fourniture et pose d'une isolation 100 mm XPS extrudé collée à l'Aderolplast
- application sur l'isolation d'une étanchéité Aderolplast
- fourniture et pose d'un Delta MS avant remblayage

Au surplus, M. R. _____ confirme avoir personnellement contrôlé cette exécution. On peut, dans ces circonstances et sur la base du descriptif ci-avant, admettre que tout a été mis en œuvre pour éviter tout problème au droit de dit mur contre terre, les mesures décrites étant à cet égard parfaitement appropriées.

Cela étant les informations communiquées par M. R. _____ ne sauraient en l'état être mises en doute en précisant d'emblée que les défendeurs auront toujours la faculté, en cas de problème avéré, de procéder à des prises d'échantillonnage, afin de s'assurer que le mode d'exécution précité a effectivement été exécuté conformément à ce descriptif.

Si ces dernières devaient contredire les descriptifs ci-avant, force serait alors d'admettre que les déclarations de M. R. _____ ne correspondraient

pas à la réalité et qu'à ce titre tromperie il y aurait eu avec toutes les conséquences juridiques que cet état de fait pourrait impliquer.

On ne saurait donner plus de garantie en l'état.

En effet, le soussigné rappelle qu'il n'y a aucun désordre ni pathologies avérés permettant de mettre en cause les travaux d'étanchéité".

Allégué 60 "La valeur de la villa telle que prévue dans les plans initiaux établis par la demanderesse, serait aujourd'hui d'un montant minimum de Fr. 757'000.00".

"Réponse: Confirmé, pour la valeur de la villa telle que prévue sur les plans initiaux sans le mur de soutènement, en ce sens que:

- le contrat d'entreprise générale du 23.01.03 fait état d'un total de prix de l'ouvrage de Fr. 735'000.00, TVA de 7,6% incluse (pce N° 03)

- le prix en question inclut:

- la villa pour un prix total clé en main CFC 2 pour un montant total de Fr. 428'000.00

- des travaux spéciaux CFC 1 pour un montant total de Fr. 10'000.00

- les travaux d'aménagements extérieurs CFC 4 pour un montant total de Fr. 15'000.00

- des frais annexes pour un montant total de Fr. 30'000.00

- les honoraires architecte pour un montant total de Fr. 25'000.00

- une participation aux canalisations (Commune) pour un montant total de Fr. 2'500.00

- une subvention abri Spci pour un montant total de Fr. 2'500.00

- le terrain de 744.25 m2 pour un montant total de Fr. 222'000.00 l'avenant au dit, également du 23.01.03 fait état d'un montant supplémentaire de Fr. 22'500.00, TVA de 7,6% incluse, pour exploitation de rocher (pce N° 04), ce qui représente au total Fr. 757'500.00, TVA de 7,6 % incluse.

Pour ce qui est de la valeur vénale de la propriété à la date du présent rapport, le soussigné renvoie à la réponse à l'allégué 61".

Allégué 61 "La valeur de la villa telle que construite par la demanderesse n'est pas supérieure à Fr. 600'000.00".

"Réponse: Le soussigné s'est attaché, afin de répondre à cette question de déterminer la valeur vénale de la construction, terrain compris, le contrat de vente incluant dit terrain:

- au 1^{er} janvier 2004, date d'emménagement retenue

- à la date du présent rapport

Sont exclus les aménagements extérieurs complémentaires entrepris directement par le propriétaire (murs de soutien de talus type Muraflor / escalier pour accès à limite de propriété amont (places de parc visiteurs) / aménagement passage derrière villa avec boulets 30 - 50 mm / plancher extérieur en bois et jacuzzi).

Les valeurs vénales calculées sur la base des critères et mode de calcul usuellement retenus en expertise immobilière, selon détail des pces N° 05 et 06, annexées en fin de rapport sont les suivantes:

- Valeur vénale de la propriété à la date du 1.01.04: Fr. 797'000.---

- Valeur vénale de la propriété à la date du 24.02.09: Fr. 899'000.---
".

Allégué 62 "La mauvaise exécution du contrat d'entreprise générale par la demanderesse a donc causé une moins-value à la villa des défendeurs d'au moins Fr. 157'500.00".

"Réponse: Contrairement aux allégations des défendeurs, il n'y a pas de moins-value, mais bien au contraire plus-value à l'ouvrage, que l'expert évalue à:

- Fr. 39'500.---, à la date du 1.01.04
- Fr. 141'500.---, à la date du 24.02.09,

et ce sans prendre en considération les aménagements extérieurs complémentaires directement entrepris par le propriétaire, lesquels peuvent être évalués, plancher en bois et jacuzzi non compris, à Fr. 6'871.35 à la date du présent rapport, conformément à l'évaluation de l'entreprise [...] du 6.02.09 (Pce N° 07)".

Allégué 63 "Pour rétablir un chemin continu, accidenté mais exploitable, autour de la villa, les défendeurs devront par ailleurs effectuer des travaux supplémentaires d'un coût de l'ordre de Fr. 10'000.00".

"Réponse: Le rétablissement du cheminement en continu autour de la villa va nécessiter:

- l'élargissement du passage au sommet du mur de soutènement avec creuse sur environ 12.00 m1 afin de permettre la pose de deux rangs d'éléments en béton rouge pour la reprise du pied du talus Nord

- la fourniture et mise en place de boulets dito existants, sur une largeur de 50 cm, pour assurer le passage entre le mur de soutènement et les éléments en béton rouge précités

- la réalisation d'un escalier en éléments béton rouge en double rang entre la terrasse du rez-de-chaussée supérieur et l'angle extérieur au sommet du mur de soutènement

- la mise en place de blocs d'Arvel pour complément d'enrochement vers arrivée au haut du futur escalier

- la fourniture et pose, sur parapet du mur de soutènement, d'une balustrade de sécurité, dito existante, sur une longueur d'environ 8.00 m1. L'ensemble de ces travaux s'établit exactement à Fr. 10'486.70, TVA de 7,6% incluse, à répartir à raison de:

- Fr. 6'354.85, TVA de 7,6% incluse, pour la réalisation des positions 1. à 4. ci-avant et ce conformément au devis N° 12'336 du 6.02.09 de l'entreprise [...] (Pce N° 08)

- Fr. 4'131.85, TVA de 7,6% incluse, pour la réalisation de la position 5. ci-avant et ce conformément au devis du 3.02.09 de l'entreprise [...] (Pce N° 09)".

"Questions complémentaires

Requises lors de la séance de mise en œuvre de l'expertise du 11.12.08

Par Me M. Freymond, conseil du défendeur.

Question: Etablir la valeur vénale de la villa à la date de l'emménagement et à la date de la présente expertise

Réponse: La réponse à dite question a été établie dans le cadre de l'allégué N° 61 développé sous pos. 3.0.5 à laquelle le soussigné renvoie".

10. Les parties, assistées de leurs conseils, ont été entendues à l'audience de jugement du 4 novembre 2009. Jean-Marc Légeret a été entendu en qualité d'expert. Il a notamment déclaré que l'exécution de la construction de la villa ne concorde pas avec les plans initiaux de construction dans la mesure où un mur de soutènement n'était pas prévu, que ces plans n'étaient pas réalistes en raison du terrain et qu'à la place du mur de soutènement, une paroi ancrée aurait pu être posée, ce qui aurait impliqué une étude géothermique et un aspect esthétique probablement moins bon. Il a ajouté qu'il y a eu des erreurs d'altitude sur les plans mis à l'enquête, ce qui explique que le talus situé sur la façade nord de la villa ait un profil différent de ce qui était prévu et que la demanderesse ait dès lors dû s'adapter pour réaliser la construction de la villa (en incluant un mur de soutènement). L'expert a précisé sa réponse à l'allégué 61 (point 3.0.5 du rapport d'expertise), en ce sens que la valeur vénale de CHF 797'000.- comprend celle du mur de soutènement. Jean-Marc Légeret a également expliqué que le coût total de l'aménagement du passage derrière la façade nord de la villa se monterait à CHF 17'358.05 (soit CHF 6'871.35 pour les aménagements extérieurs que les propriétaires ont déjà entrepris ainsi que CHF 10'486.70 pour l'élargissement du passage au sommet du mur de soutènement, la fourniture et la mise en place du boulets dito existants, la réalisation d'un escalier en éléments béton rouge en double rang et la mise en place de blocs d'Arvel).

Par ailleurs, trois témoins ont été entendus à dite audience. On retiendra notamment ce qui suit de leurs déclarations:

- R._____, employé de Q._____ SA à l'époque des faits litigieux, a déclaré que le mur de soutènement avait été construit car les époux Y._____ avaient demandé un agrandissement de leur terrasse et qu'ils avaient alors signé un plan sur lequel figurait ce mur. En revanche, le témoin n'est pas parvenu à se souvenir du montant discuté avec les défendeurs s'agissant de la construction du mur ou même si des devis leur avaient été présentés. Il a enfin expliqué qu'il s'adressait aux défendeurs en français et que X._____ effectuait des traductions en anglais mais que, par la suite, ces traductions avaient cessé dans la mesure où A.Y._____ et B.Y._____ comprenaient le français.

- Hannes Ehrensperger, architecte à l'origine du rapport d'expertise hors procès rendu le 30 août 2006, a confirmé son rapport d'expertise. Il a précisé que la construction du mur de soutènement était la solution la moins onéreuse pour la construction de la terrasse de la villa. Il a également expliqué que les plans de construction étaient erronés et que cela pouvait s'expliquer par le fait que le même plan est souvent utilisé pour la construction de plusieurs maisons mais que cela ne s'adapte pas toujours de manière optimale à la situation de chaque maison.

- X._____, qui a fait quelques traductions pour les défendeurs à l'époque des faits litigieux, a déclaré que le mur de soutènement avait été construit car il y avait eu un imprévu avec la construction de la terrasse de la villa mais que les défendeurs avaient exprimé leur mécontentement à ce sujet, ne comprenant pas pourquoi ce mur était nécessaire. Elle a également précisé qu'elle ne savait pas si les époux Y._____ avaient demandé un agrandissement de la terrasse.

11. Lors de cette audience, le conseil de la demanderesse a confirmé les conclusions prises dans la demande du 7 novembre 2007, en faisant notamment valoir que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise qui portait sur la construction d'une villa sans mur de soutènement pour un prix de CHF 735'000.- et que, par la suite, les défendeurs ont modifié leur commande, ce qui représente une modification contractuelle, acceptée par les parties. Il a également souligné le fait que les époux Y. _____ avaient signé les nouveaux plans et qu'ils avaient ainsi donné leur accord pour le mur de soutènement, indispensable pour satisfaire la modification de la terrasse voulue par les défendeurs, et la suppression du chemin passant derrière la façade nord de la villa.

Le conseil des défendeurs a pour sa part invoqué les erreurs d'altitude qui se trouvaient dans les premiers plans de construction et qui rendaient la construction de la villa impossible. Me Freymond a fait valoir que la demanderesse avait dû réparer ces erreurs, qu'elle avait décidé de construire un mur de soutènement pour éviter que le talus ne recouvre une partie de la villa mais que les défendeurs n'avaient jamais donné leur accord pour une telle construction. Elle a également ajouté que le prix convenu entre les parties était forfaitaire au sens de l'article 373 CO et que la demanderesse ne pouvait dès lors pas exiger le paiement du coût de construction du mur de soutènement, dans la mesure où celle-ci ne résultait pas de circonstances extraordinaires ou imprévisibles au sens de l'article 373 al. 2 CO. En outre, le conseil de A.Y. _____ et B.Y. _____ a précisé que ceux-ci n'avaient jamais demandé l'agrandissement de leur terrasse. Me Freymond a conclu au rejet des conclusions de la demanderesse et confirmé les conclusions reconventionnelles des défendeurs, le montant de CHF 100'000.- correspondant à la réduction du prix de vente.

12. Le 10 novembre 2009, le Tribunal de céans [Réd. : le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois] a notifié la décision aux parties sous forme de dispositif. Par courrier daté du 11 novembre 2009, Q. _____ SA a demandé la motivation de dite décision."

En droit, les premiers juges ont retenu que les parties avaient conclu le 23 janvier 2003 un contrat d'entreprise aux termes duquel Q. _____ SA s'était engagée à réaliser la construction d'une villa jumelle sur la parcelle N° [...], sise à [...], sur le territoire de la commune de Montreux, contre paiement du prix de 735'000 fr., toutes taxes comprises, prix que, par avenant du même jour, les parties avaient accepté d'augmenter de 22'500 fr. pour l'exploitation du rocher. Ils ont considéré que le prix total de 757'500 fr. devait être qualifié de prix forfaitaire, de sorte qu'il ne pouvait en principe pas être modifié. Se fondant en particulier sur les conclusions de l'expertise hors procès et celles de l'expert Jean-Marc Légeret, les premiers juges ont relevé que Q. _____ SA

avait commis différentes erreurs dans l'élaboration des plans initiaux, en particulier au regard de la pente du talus se trouvant derrière la façade nord de la villa, alors même qu'il lui aurait été possible de les éviter. Ils ont ainsi retenu que la construction du mur de soutènement litigieux, qui n'avait jamais fait l'objet d'un avenant entre les parties, constituait la solution la moins onéreuse choisie par la demanderesse après qu'elle s'était rendu compte des erreurs précitées pour permettre la construction de la villa. Ils ont dès lors estimé que le coût de cette opération, par 28'500 fr., était compris dans le prix forfaitaire fixé par les parties, dont les défendeurs ne pouvaient par ailleurs pas demander la réduction dans la mesure où ils avaient donné leur accord à la mise en œuvre de cette solution. Quant aux autres erreurs commises dans l'élaboration des plans, les premiers juges ont considéré qu'elles avaient occasionné un dommage à A.Y. _____ et B.Y. _____ dès lors que le chemin passant derrière la façade nord de la villa, prévu à l'origine, avait dû être supprimé pour permettre la construction du mur de soutènement. Ils ont estimé que ce dommage correspondait au coût nécessaire à la réfection du chemin continu au niveau de dite façade, par 17'358 fr. 05 (soit 6'871 francs 35 pour les aménagements extérieurs déjà entrepris par les propriétaires et 10'486 fr. 70 pour l'élargissement du passage au sommet du mur de soutènement, la fourniture et la mise en place du boulets dito existants, la réalisation d'un escalier en éléments béton rouge en double rang et la mise en place de blocs d'Arvel). Enfin, les premiers juges ont reconnu aux défendeurs le droit au remboursement, à titre de dépens, des frais mis à leur charge pour l'expertise hors procès, par 2'965 fr. 10, dès lors que celle-ci faisait dans une large mesure droit à leurs conclusions.

B. Par acte du 9 avril 2010, Q. _____ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec suite de dépens, principalement à la réforme en ce sens que les conclusions de sa demande déposée le 7 novembre 2007 à l'encontre de A.Y. _____ et B.Y. _____ sont admises (I), que les conclusions reconventionnelles prises par les défendeurs dans leur réponse du 15 février 2008 sont rejetées (II), qu'elle n'est la débitrice de A.Y. _____ et B.Y. _____ d'aucun montant à quelque titre que ce soit

(III) et que ceux-ci sont solidairement ses débiteurs et lui doivent immédiat paiement d'un montant de 28'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2005 (IV) et d'un montant de 9'260 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2006 (V). La recourante a conclu subsidiairement à la nullité.

Par mémoire du 7 mai 2010, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

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 du recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un tribunal d'arrondissement.

Déposé en temps utile, le recours tend principalement à la réforme du jugement entrepris, subsidiairement à sa nullité.

2. La Chambre des recours n'entre en matière que sur les moyens de nullité dûment invoqués dans le recours. L'énonciation séparée des moyens de nullité est une condition de recevabilité du recours en nullité, de telle sorte qu'il y a lieu d'écarter préliminairement celui-ci lorsqu'il n'énonce que des moyens de réforme (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

En l'espèce, la recourante n'invoque aucun moyen de nullité. Ses conclusions en nullité sont donc irrecevables.

3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois articuler des 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^{ter} CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc 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). En particulier, la Chambre des recours peut revoir librement la portée d'une expertise, qui constitue une pièce au dossier soumise à son appréciation (Poudret/Haldy/ Tappy, op. cit., n. 8 ad art. 452 CPC, p. 693).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Au surplus, il n'y a pas lieu de le compléter ni de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

4. La recourante prétend qu'elle a droit à un supplément de prix dû à une commande particulière des intimés. Ceux-ci auraient demandé un agrandissement d'une terrasse, ce qui aurait impliqué la construction d'un mur de soutènement et l'abandon du passage prévu à l'arrière de leur villa. Elle invoque à ce sujet le témoignage de son employé R. _____.

En cas de litige, c'est à l'entrepreneur qu'il incombe de prouver quelles sont les prestations comprises dans le forfait et celles qui constituent une modification du contrat donnant droit à une rémunération supplémentaire (TF 4C.86/2005 du 2 juin 2005, DC 2/2006 n° 201 pp. 62 s.; Tercier/Favre/Carron, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., n. 4685 p. 704; Gauch/Carron, Le contrat d'entreprise, Zurich 1999, n. 906 p. 267).

En l'occurrence, les premiers juges ont considéré que la réalisation du mur de soutènement s'était imposée aux parties en raison d'erreurs affectant les plans de construction s'agissant de la pente du talus situé derrière la façade nord de la villa (cf. jugement, p. 20).

Il est établi à dire de l'expert hors procès que le mur de soutènement était "*indispensable ou utile*" pour soutenir le talus nord de la villa et qu'il ne figurait pas sur les plans d'exécution, respectivement qu'il était indispensable "*essentiellement pour éviter que le terrain naturel*

ait une emprise trop importante sur la façade Nord-Ouest, et n'empiète trop sur la surface de la terrasse située au Nord-Ouest" (cf. rapport d'expertise hors procès Ehrensperger, repris en pp. 4 et 5 du jugement). Entendu à l'audience de jugement, l'expert Légeret a déclaré que l'exécution de la construction de la villa ne concordait pas avec les plans initiaux dans la mesure où un mur de soutènement n'était pas prévu, que ces plans n'étaient pas réalistes en raison du terrain et que la recourante avait dû s'adapter pour réaliser la construction de la villa en incluant un mur de soutènement (cf. jugement, p. 14). Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont inclus le coût de ce mur dans les frais à assumer par la constructrice. Il est vrai que, selon le témoin R._____, le mur de soutènement avait été construit car les époux Y._____ avaient demandé un agrandissement de leur terrasse. Mais d'une part, ce témoignage ne saurait être retenu, dès lors qu'il émane d'un employé de la recourante, celui-là même qui a soumis aux intimés des plans modifiés faisant figurer un mur de soutènement (cf. jugement, p. 14 et pièce 5). D'autre part, une corrélation entre l'agrandissement d'une terrasse et la nécessité de réaliser ledit mur ne ressort pas des rapports d'expertise, dont les auteurs admettent au contraire que c'est un talus trop prononcé, non représenté initialement sur les plans, qui a imposé la construction de cet ouvrage. Partant, la recourante échoue dans la preuve qui lui incombait de l'existence d'une modification de commande.

Le moyen de la recourante doit dès lors être rejeté.

5. La recourante prétend encore qu'elle n'a pas à assumer les frais de réalisation d'un cheminement derrière la façade nord de la villa des intimés puisque ceux-ci avaient renoncé à la construction d'une paroi ancrée au pied de la façade (cf. rapport d'expertise hors procès Ehrensperger repris en p. 4 du jugement, ad question no 3).

En réalité, les intimés n'ont pas renoncé à une telle construction, qui n'était pas nécessaire selon les plans contractuels, mais se sont vu imposer un mur de soutènement supprimant le passage prévu

par lesdits plans, ce qui a rendu nécessaire le cheminement susmentionné. C'est ainsi à juste titre que le coût de l'aménagement de celui-ci a été considéré par les premiers juges comme un dommage à mettre à la charge de la recourante (cf. jugement, p. 21).

Par conséquent, ce moyen de la recourante doit également être rejeté.

6. Partant, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement attaqué confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 880 francs (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

La recourante n'obtenant pas gain de cause, il n'y a pas lieu comme elle le demande de lui allouer ses dépens relatifs à l'expertise hors procès.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante Q. _____ SA sont arrêtés à 880 fr. (huit cent huitante francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 19 mai 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 Dan Bally (pour Q. _____ SA),
- Me Mélanie Freymond (pour A.Y. _____ et B.Y. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 58'083 fr. 80.

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 civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :