

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 8 juin 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffier : M. Corpataux

* * * * *

Art. 363 ss, 367 CO ; 8 CC ; 220 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par **K.**_____, à Pully, demandeur, et par **A. ET B. C.**_____, à Pully, défendeurs, contre le jugement rendu le 22 juillet 2010 par le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant les parties entre elles.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 22 juillet 2010, dont la motivation a été notifiée aux parties le 2 décembre 2010, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a dit que les défendeurs A. et B. C. _____ doivent payer au demandeur K. _____, solidairement entre eux, la somme de 46'771 fr. 25, avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 janvier 2006 (I), levé définitivement l'opposition totale formée par A. C. _____ à la poursuite n° [...] qui lui a été notifiée par l'Office des poursuites de Lausanne-Est à l'instance du demandeur, à concurrence du montant alloué sous chiffre I, libre cours étant laissé à ladite poursuite dans cette mesure (II), arrêté les frais de justice à 13'511 fr. pour le demandeur et à 16'727 fr. pour les défendeurs, solidairement entre eux (...) (III), dit que les défendeurs doivent payer au demandeur, solidairement entre eux, la somme de 19'007 fr. 35 à titre de dépens (...) (IV), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

La Chambre des recours fait sien l'état de fait du jugement, dont la teneur est la suivante :

« **1.** Le demandeur K. _____, architecte ETS de formation, exploite un bureau d'architecture, ainsi qu'une entreprise générale de construction.

Dans le courant de l'année 2003, il a entrepris la mise en valeur de la parcelle [...] sise sur la Commune de Pully, consistant à édifier puis à revendre deux immeubles distincts constitués chacun de trois lots PPE. Le demandeur s'est ainsi occupé, en qualité d'architecte et de promoteur, de la construction et de la vente des deux immeubles se trouvant au chemin [...], à Pully.

La défenderesse [...] (actuellement B. C. _____) a téléphoné au demandeur, dans le courant de l'été 2003, pour lui faire part de son intérêt quant à l'acquisition d'un appartement au chemin [...]. La défenderesse et le défendeur A. C. _____ ont pris rendez-vous, le mardi 2 septembre 2003, avec le demandeur, pour voir le projet.

Le dossier de vente a été ensuite adressé aux défendeurs en octobre 2003.

2. **a)** Un contrat d'entreprise générale a été établi le 22 octobre 2003 par le demandeur et a été adressé aux défendeurs qui l'ont signé le

27 janvier 2004. Ce contrat renvoie expressément aux normes SIA et notamment à la norme SIA 118 (conditions générales pour l'exécution des travaux de construction) auxquelles les parties se sont soumises.

A teneur de ce contrat d'entreprise générale, les défendeurs ont confié au demandeur « l'exécution du lot PPE B1 (villa B) conformément au descriptif général ci-annexé qui fait partie intégrante du présent contrat » (article 1), ainsi que la construction du garage box n° 4 et la place de parc devant le garage.

L'article 1.2 du contrat intitulé « DELAI » a le contenu suivant:

« **Le permis de construire a été délivré le [...] juin 2002.** Une autorisation de construire complémentaire N° [...] a été obtenue le [...] décembre 2003.

Les travaux complémentaires envisagés ne font pas partie du présent contrat.

Le délai nécessaire pour la finition de la construction de la villa est de 11 mois, dès l'ouverture du chantier de la villa en question (début octobre 2003). Le mois d'arrêt du chantier en fin et début d'année 2003-2004 est compris.

Les clés seront donc remises en principe pour la fin septembre 2004.

Ouverture du chantier (terrassement) : effectué le 15 septembre 2003.

Ceci sous réserve de cas de force majeure comme par exemple des périodes de froid, neige ou de pluie extraordinairement longues, etc. Dans ces cas-là, le délai est prolongé de la durée de l'existence de la force majeure et de ses effets.

Préavis de l'entrepreneur général pour la remise des clés : **3 mois**.

L'article 2 du contrat dont le titre est « PRESTATIONS » a la teneur suivante :

« Les prestations de l'entrepreneur général sont spécifiées dans le descriptif ci-joint de la construction. Mise [sic] à part les points mentionnés dans les articles 7.1 et 7.2, **tout est compris** ».

Etait joint au contrat d'entreprise générale un document intitulé « descriptif de la construction », daté du 30 septembre 2003 et comportant 9 pages.

Le contrat d'entreprise générale prévoit également la remise par le demandeur d'une garantie bancaire ou d'assurance de fr. 20'000.- dès le paiement à 100 % effectué et au plus tard à la remise des clés. A ce jour, la garantie prévue n'a pas été remise aux défendeurs.

b) Le prix total et forfaitaire de l'ouvrage avec terrain a été fixé à fr. 695'000.-, avec la répartition suivante :

Prix total de l'appartement PPE commun et piscine compris	TTC	fr.
510'000.-		
Prix total du terrain payé directement au propriétaire	TTC	
fr. 140'000.-		
Un garage Lot 6GB + 1 place devant box (No2)	TTC	fr.
45'000.-		

Ce prix comprend « les travaux de construction selon les plans de la plaquette descriptive, honoraires d'ingénieur, la consommation d'énergie sur le chantier et les aménagements extérieurs selon les plans et les descriptifs (piscine et annexe comprises).

Les frais de demande de permis de construire, les frais de reproduction et toutes les taxes de raccordement eau, égout, gaz, électricité et téléphone sont comprises dans le contrat » (article 7.1).

L'article 7.1 in fine du contrat énonce encore ce qui suit :

« **Ne sont pas compris** : Les équipements sanitaires, le mobilier fixe, les enduits et finitions de la salle commune habitable du sous-sol - la véranda du sous-sol - l'aménagement de locaux ou d'équipements sous les garages ».

L'article 7.2 NE SONT PAS COMPRIS DANS LE PRIX DE L'OUVRAGE (appartement) a la teneur suivante :

- « a) le terrain
- b) les actes notariés
- c) les droits de mutation (Etat et Commune) sur **terrain uniquement, si l'achat est effectué avant le début de la construction**
- d) les frais de cédulas hypothécaires
- e) les intérêts intercalaires entre l'achat du terrain et la remise des clés
- f) les frais de constitution de la PPE
- g) la cadastration.

Les points b) à g) sont évalués à 5 % du prix de vente total

- h) l'antenne TV ou la taxe d'entrée Telereseau
- i) machine à laver le linge et séchoir
- j) l'éventuelle différence de surtaxe due à des plus-values demandées par le maître de l'ouvrage, selon article 4.3
- k) le chauffage et la déshumidification du bâtiment pendant une éventuelle période froide et humide, afin de garantir le délai d'entrée ».

c) Les parties ont signé également le 27 janvier 2004 un contrat de vente, selon acte notarié [...]. Aux termes de ce contrat, elles ont convenu de ce qui suit :

K. _____, [...] et [...] vendent à A. C. _____ et B. C. _____, qui acquièrent en copropriété, chacun pour une demie, les lots de propriété par étages ci-après désignés :

I. APPARTEMENT

Chapitre de : K. _____,

[...],

[...],

Propriété commune, société simple.

=====
=====

<u>Feuille</u>	<u>Plan</u>		<u>Surface</u>
<u>Estimation</u>			
<u>Parcelle</u>	<u>Fol.</u>	COMMUNE DE PULLY	<u>m2</u>
<u>fiscale</u>			

[...]

Chemin [...]

Propriété par étages, soit
Part de 273/1000 de parcelle [...],
Avec droit exclusif sur :

Rez inférieur

Appartement d'une surface totale
de 110.20 m2
avec balcon

constituant le lot 2 B des plans En révision

Mentions :

No

Règlement de propriété par étages

No

Le 1/3 de la parcelle [...] dépend de cette parcelle

=====
=====

(...)

II. GARAGE

Chapitre de : K. _____,

[...],

[...],

Propriété commune, société simple.

=====
=====

<u>Feuille</u>	<u>Plan</u>		<u>Surface</u>
<u>Estimation</u>			
<u>Parcelle</u>	<u>Fol.</u>	COMMUNE DE PULLY	<u>m2</u>
<u>fiscale</u>			

[...]

Chemin [...]

Propriété par étages, soit

Les lots de propriété par étages sont transférés dans leur état actuel, que les acquéreurs déclarent bien connaître et accepter et au sujet duquel ils ne font aucune réserve, avec leurs parties intégrantes et leurs accessoires, francs de tout autre droit ou charge que ceux mentionnés ci-dessus. La cave numéro deux est attribuée aux acquéreurs.

Un descriptif détaillé du bâtiment en cours de construction a été remis aux acquéreurs.

Pour les travaux déjà effectués à ce jour, les vendeurs conservent les droits du maître de l'ouvrage à l'égard des artisans, des entrepreneurs et des fournisseurs mis en œuvre, les acquéreurs étant mis au bénéfice de la garantie légale des vendeurs en ce qui concerne les défauts éventuels de la chose vendue.

Les acquéreurs auront les garanties légales du maître de l'œuvre pour les travaux effectués depuis ce jour sur l'immeuble.

3. Prix de vente

En l'état, le prix de vente global des lots de propriété par étages (ne comprenant pas l'éventuelle construction d'une véranda pour le lot de propriété par étages constitué en parcelle de dépendance, ni l'aménagement et l'équipement de la "partie sous garage" située au sous-sol du bâtiment) est fixé d'un commun accord entre les parties ainsi qu'il suit :

- Prix du terrain : Cent quarante mille francs -----	fr.
140'000.-	
- Travaux de construction déjà effectués par les vendeurs (y compris honoraires, frais secondaires, introductions, etc.) :	
Quarante mille francs -----	fr.
40'000.-	
Total : Cent huitante mille francs-----	fr.
180'000.-	

=====

Il est payé en cet instant, en sorte que quittance en est ici donnée aux acquéreurs. »

Le contrat de vente prévoit en outre, à son article 8, que le demandeur est l'administrateur de la propriété par étages.

3. Dans un courrier du 5 mai 2004, le charpentier [...] écrivait au demandeur qu'il rencontrait un problème de personnel au sein de l'entreprise, engendrant un nouveau planning des équipes et qu'il était contraint de retarder son intervention dans le chantier « [...] », à Pully.

Par téléfax du 1^{er} juin 2004, le demandeur s'est adressé à l'Entreprise [...], a attiré son attention sur le fait que le chantier avait 10 jours de retard et l'a priée de prendre les dispositions pour ne plus retarder ce chantier.

Par lettre signature du 1^{er} juillet 2004 adressée à [...] Charpente, le demandeur a déploré une nouvelle fois l'absence de représentant de l'entreprise lors des rendez-vous de chantier, l'arrêt des travaux de charpente depuis 4 semaines et a imparti à l'entreprise un ultime et dernier délai au 5 juillet 2004 pour régler l'ensemble des problèmes.

L'entreprise précitée n'a pas donné suite et le charpentier [...] s'est suicidé le 18 octobre 2004. Le demandeur a dû finalement faire appel à une autre entreprise, [...], à [...].

4. a) En date du 22 septembre 2004, le demandeur a établi un document intitulé « Estimation des coûts des travaux dans le sous-sol/Partie habitable du BATIMENT B ». Le coût évalué des travaux d'aménagement des locaux sans véranda qui en ressort représente un montant total de fr. 45'443.20 alors que le coût des travaux de la véranda est évalué à fr. 30'000.-.

Les défendeurs ont voulu aménager les sous-sols sur cette base.

Les travaux relatifs à la véranda ont fait l'objet d'une demande complémentaire à la Municipalité de Pully qui a débouché sur une autorisation de construire complémentaire n° [...] délivrée le 10 décembre 2003 par cette dernière.

L'exécution de ces travaux au sous-sol ont donné lieu à une facture du 3 février 2005 de fr. 4'239.40 (fr. 12'718.30/3 représentant les frais d'aménagement des locaux sans véranda par appartement en PPE) et de fr. 10'760.- (représentant le coût des travaux de la véranda par appartement en PPE), TVA comprise.

Les défendeurs ont également sollicité divers travaux en plus-values mais ont varié dans leurs choix avant de prendre une décision finale.

Ils ont notamment choisi tous les carrelages, objets de menuiserie, parquets, etc., qui ont fait l'objet d'un décompte/facture du 24 octobre 2005 pour les travaux exécutés en plus value d'un montant total de fr. 42'942.-

Le père de la défenderesse, [...], qui a été entendu en qualité de témoin, a déclaré avoir requis du demandeur la pose d'une serrure noyée, mais n'en avoir jamais vu l'exécution. En fin de chantier et après l'emménagement des défendeurs, un cylindre provisoire, fourni d'ailleurs par ces derniers, a été posé sur l'une des parties d'accès au bâtiment afin de sécuriser celui-ci. Le demandeur n'a jamais procédé à la pose des cylindres définitifs et n'a pas restitué au défendeur la clé du cylindre provisoire qui a dû être percé pour être remplacé. Il en est résulté des frais à charge des défendeurs par fr. 179.-.

b) La construction de la piscine extérieure figure dans les prestations prévues dans le contrat d'entreprise générale et spécifiées dans le descriptif, sous le CFC 411 :

« Annexe piscine entièrement aménagée, avec armoire vestiaires, douche, petit bar avec poste d'eau et réfrigérateur, sol en carrelage, faïences sur les murs de la douche et la zone bar. »

Le descriptif prévoit en outre un échangeur et le chauffage de la piscine par chaudière intérieure (CFC 24).

A l'époque où le demandeur était seul administrateur de la PPE, il a finalement décidé de construire une piscine avec débordement, ainsi qu'un local technique attenant comportant une pompe à chaleur. Il a aussi procédé aux divers choix relatifs au revêtement de la piscine.

Les divers travaux relatifs à la piscine ont donné lieu à une plus-value et à l'établissement d'une facture du 24 octobre 2005 d'un montant de fr. 18'281.50 (pour la PPE).

c) Divers travaux complémentaires ont été effectués pour l'aménagement des locaux communs compris sous les garages. Il en est résulté une facture du 24 octobre 2005 de fr. 4'967.15 (par PPE).

De même, divers autres travaux ont été exécutés pour les aménagements extérieurs. Selon les défendeurs, ils n'ont été ni commandés par eux ni acceptés. Il en est résulté une facture complémentaire du 24 octobre 2005 de fr. 3'567.-.

Des frais secondaires ont été facturés le 24 octobre 2005 à hauteur de fr. 1'392.50 pour chaque copropriétaire. Le demandeur a néanmoins reconnu avoir facturé par erreur la note d'honoraires du notaire [...] et que ce dernier montant facturé devait être ramené de fr. 1'392.50 à fr. 497.85.

Enfin, des travaux complémentaires ont été réalisés pour la finition des locaux situés au sous-sol de la villa B et ont donné lieu à l'établissement par le demandeur d'une facture du 9 décembre 2005, d'un montant de fr. 3'583.10 (1/3 du total de fr. 10'749.25), en complément à celle du 3 février 2005. Cette facture indique un montant de fr. 3'442.- pour l'enduit du plâtre des plafonds et l'enduit rustique (forfait) alors que le demandeur s'était engagé, dans une lettre du 9 mai 2005 adressée aux copropriétaires de la PPE [...], à réaliser les travaux de finition, plafonds et enduits murs pour un montant de fr. 2'000.-, TVA non comprise.

d) Les défendeurs ne se sont acquittés que du montant contractuel de fr. 695'000.-. Ayant refusé de régler les factures susmentionnées, le demandeur a engagé contre ceux-ci une poursuite, qui a donné lieu à l'établissement le [...] décembre 2005 d'un commandement de payer par l'Office des poursuites de Lausanne-Est ([...]) pour un montant total de fr. 89'732.65 (fr.14'999.40 + fr. 71'150.15 + fr. 3'583.10, montants pour lesquels le demandeur invoque comme titre de la créance

« factures des 3 février 2005, 24 octobre 2005 et 9 décembre 2005 »). A. C. _____ y a formé opposition totale.

5. a) Le demandeur n'a pas respecté le terme de livraison de l'ouvrage prévu contractuellement à fin septembre 2004 ; en effet, les défendeurs n'ont pu prendre possession de leur appartement que le 18 février 2005. Les aménagements extérieurs ont été terminés ultérieurement et la piscine n'a été livrée qu'en juin-juillet 2005.

Les entrepreneurs [...] et [...], qui sont intervenus sur le chantier et qui ont été entendus en qualité de témoins, ont déclaré, qu'à part les aléas de tout chantier, le demandeur avait assumé avec pragmatisme et professionnalisme le suivi du chantier, qu'il avait assuré une bonne coordination des travaux, que les procès-verbaux des séances étaient bien tenus et que les plans de détails étaient établis minutieusement (un des rares bureaux à le faire).

b) Les défendeurs ont rencontré avec le demandeur un problème de communication et se sont adressés à plusieurs reprises à lui par courriers du 24 août et 6 septembre 2004, déplorant l'absence d'informations sur le déroulement du chantier, notamment la remise d'un planning d'intervention des maîtres d'état pour le second œuvre. Le demandeur a réagi peu après et a fait part de ses remarques par rapport aux points soulevés (planning des travaux, commande des carrelages, portes coulissantes de la chambre et baignoire), par lettre qu'il a adressée aux défendeurs le 9 septembre 2004. Ce courrier a encore suscité deux réponses de la part des défendeurs, selon lettre du 16 septembre 2004 (dans laquelle ils informaient le demandeur de la résiliation du bail de leur appartement pour la fin novembre 2004) et selon lettre du 16 décembre 2004 (par laquelle ils informaient le demandeur que M. [...] avait été désigné par leurs soins pour suivre le déroulement de la fin des travaux pour leur compte et lui apporter le cas échéant un soutien).

Les défendeurs ont encore relancé plusieurs fois le demandeur pour obtenir l'exécution des travaux de finition et la réparation des défauts qu'ils considéraient affecter les travaux. Dans un courrier adressé le 8 avril 2005 au demandeur, les défendeurs dressaient les points identifiés encore en suspens, soulevaient le principal point noir constitué par les déflagrations dans les tuyaux de chauffage non isolés qui se répercutaient par les dalles et confirmaient leur mécontentement en ce qui concerne l'isolation phonique médiocre entre les logements. Par lettre du 4 mai 2005, le mandataire des défendeurs s'est adressé au mandataire du demandeur en développant les problèmes que ses clients rencontraient et fixant un délai au 20 mai suivant pour communiquer les intentions du demandeur, s'agissant des défauts à corriger. Deux autres correspondances ont été adressées par le mandataire des défendeurs au mandataire du demandeur le 17 mai et le 29 juin 2005, avec de nouvelles observations en 6 rubriques et le point de la situation, comportant la liste des travaux de finition à exécuter (lettres a à l) par le demandeur.

Compte tenu du retard pris dans la livraison de l'ouvrage et se référant aux précédents courriers, les défendeurs ont imparti au

demandeur, par lettre du 6 octobre 2005, un délai échéant fin octobre 2005 pour procéder à l'exécution de l'ensemble des travaux de finition et de réparation. Cette correspondance indique à cet égard notamment « Passé ce délai, les travaux de finition seront confiés à d'autres à vos frais et nous prendrons toutes mesures utiles concernant les chiffres 4 et 5 ».

Par lettre signature du 4 novembre 2005 adressée au demandeur, les défendeurs, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont informé ce dernier « qu'ils allaient faire procéder à la réparation des défauts par une entreprise tierce et lui réclameraient ensuite le paiement des frais de réparation ».

Le 18 novembre 2005, A. et B. C. _____ ont déposé auprès du Juge de paix du district de Lausanne une requête en constat d'urgence...

(...).

Suite à l'ordonnance rendue le 21 novembre 2005 par le juge de paix précité, un constat d'urgence a été effectué le 24 novembre suivant par l'architecte Paul Dumitrescu qui s'est déterminé comme suit :

« L'installation électrique est exécutée mais effectivement l'appareil de chauffe est manquant.

La paroi du garage dont le mur mitoyen au bâtiment est en brique, sans isolation thermique extérieure.

En façade Est les prises d'air servant au bon fonctionnement de cheminées ne sont pas masquées. Des grilles destinées à la finition n'ont pas été prévues (installées).

En bas et derrière la porte de la salle d'eau principale, une plaque de faïence est fendue.

Derrière la cuvette w.-c., une baguette horizontale de finition d'un angle est décollée sur environ dix centimètres.

Devant la porte-fenêtre de la chambre d'enfant (Ouest) la balustrade de protection peut suggérer une échelle.

La même balustrade de protection sur le balcon terrasse.

Les deux fenêtres, l'une côté Est et l'autre se situant côté Ouest devant le plan de travail de la cuisine, sont griffées très légèrement sur les faces extérieures.

Nous avons constaté lors de contrôle que les vitrages de la porte-fenêtre (les deux panneaux) de la chambre d'enfants, sont également griffés et de la même manière.

Effectivement, le panneau est cassé suite à un impact.

Genre de bouton réclamé par le propriétaire, pour l'ouverture et la fermeture de la porte donnant accès sur le balcon terrasse depuis le salon.

La porte du garage est touchée à deux endroits. »

c) Durant les 4 mois et demi de retard pris pour la livraison de l'ouvrage, les défendeurs ont chacun payé le loyer de leur ancien appartement.

Le précédent loyer du défendeur s'élevait à fr. 1'300.- place de parc comprise, ce qui équivaut à un montant total de fr. 5'850.- sur cette période.

Le précédent loyer de la défenderesse s'élevait à fr. 924.-, place de parc comprise, ce qui équivaut à une somme totale de fr. 4'158.- sur la même période.

Le montant total des loyers payés par les défendeurs s'est ainsi élevé à fr. 10'008.-.

Les défendeurs ont financé l'acquisition de leur appartement par un emprunt bancaire que leur a concédé la Banque [...] à hauteur de fr. 500'000.-, avec un taux d'intérêt à 2,25 % l'an. Le montant des intérêts hypothécaires sur une période de 4 mois et demi représente ainsi fr. 4'218.75.

Le dommage subi par les défendeurs et invoqué par ces derniers du chef du retard pris dans la livraison de leur appartement s'élève en définitive à fr. 2'189.25, étant précisé que le montant de fr. 1'800.- à titre de charges PPE invoqué par le demandeur (dont la preuve n'a pas été rapportée par ce dernier) a été porté en déduction.

d) Les défendeurs ont fait procéder à la réparation de la faïence fendue dans la salle d'eau principale et au recollage de la baguette d'angle sur la tablette des wc. Le montant de cette réparation s'est élevé à fr. 160.-, selon facture du 8 novembre 2006 établie par [...], carrelage-revêtement, à [...].

Par ailleurs, les défendeurs ont acquis et fait poser le chauffe-serviettes manquant. Le montant de ces travaux s'est élevé à fr. 1'040.-, selon facture du [...] datée du 7 février 2007.

e) Le garage comprend quatre places de parc. Chaque copropriétaire dispose de la place nécessaire située devant son box et peut en principe l'utiliser comme place de parc (ce qui se fait usuellement). Toutefois, cette place de parc ne peut pas être balisée dès lors qu'elle se situe à l'entrée du box et sert à son accès.

Le demandeur n'a d'ailleurs pas obtenu l'autorisation de cadastrer la place de parc extérieure vendue aux défendeurs. Une correspondance de la Municipalité de Pully du 8 août 2008 rappelle à ce propos que cet espace ne pouvait être dévolu au stationnement.

f) L'appartement propriété des défendeurs ne dispose toujours pas de garde-corps respectant la norme SIA 358 ni d'éléments de sécurité.

Compte tenu notamment de ce défaut, la Municipalité de Pully a refusé de délivrer aux défendeurs le permis d'habiter et les en a informés par courrier du 8 août 2007. Cette correspondance contient en particulier le passage suivant.

« (...) La délivrance du permis d'habiter pour les villas citées en titre est toujours en suspens. Contrairement aux affirmations de K. _____, certains éléments font toujours obstacle à la délivrance du permis d'habiter (...).

Parmi ceux-ci, figure la question du respect de la norme SIA 358 relative à la configuration des différents garde-corps des bâtiments qui n'est toujours pas réglée ainsi que le balisage de deux places de parc extérieure à l'usage des visiteurs (conditions du permis de construire).

S'agissant des garde-corps, nous attirons votre attention sur le fait que le dédommagement financier que vous avez demandé à K. _____ ne règle pas le problème sur le plan de la sécurité. Vous faites également allusion à une proposition qu'il a émise pour mettre en conformité ces éléments. Nous ne sommes pas au courant. »

Par la même correspondance, la Municipalité de Pully a rappelé aux défendeurs qu'elle avait rendu, en 2006, un ordre de démolition du porche d'entrée illicite réalisé sans autorisation par le demandeur sur la façade Nord.

La liste du 11 avril 2005 établie par la commission de salubrité dresse les travaux à effectuer pour qu'il puisse être procédé à la délivrance du permis d'habiter définitif et accorde un délai au 31 mai 2005 au demandeur pour faire le nécessaire. Les points soulevés par la Municipalité et développés dans cette liste ont été entre temps tous réglés à l'exception de la question des balustrades toujours pendante.

Dans un courrier du 27 novembre 2005, K. _____, qui s'est référé à la liste précitée, a répondu à la Municipalité de Pully en se déterminant sur les différents points soulevés. Il exposé en substance que les écoulements des grilles devant le garage avaient été modifiés selon les prescriptions des services des eaux de la Commune de Pully, que les abris ont été mis en conformité et ont fait l'objet d'un contrôle, que les gaines techniques dans les locaux du sous-sol avaient fait l'objet d'une isolation complète sur toute la hauteur d'étage et que les garde-corps des balcons qu'il avait réalisés étaient, selon lui, totalement conformes et ne dérogeaient en rien à la norme SIA 358.

Par lettre du 23 janvier 2006, la Municipalité de Pully a encore écrit au demandeur en l'invitant à finir son installation d'évacuation des eaux des garages pour qu'elle soit conforme aux exigences et a informé l'intéressé qu'en ce qui concerne les autres aspects liés au permis d'habiter, notamment la question des garde-corps, elle attendait encore un avis juridique de la SIA sur l'application de la norme 358 « Garde-corps ». Dans une lettre adressée le 13 juin 2006 au demandeur, la Municipalité de Pully a constaté que « la problématique de l'évacuation des eaux du garage du bâtiment (...) est désormais close ».

Par lettre du 6 septembre 2007, le demandeur a écrit à A. C. _____ en lui proposant de poser des panneaux en aluminium éloxé perforé sur toutes les balustrades des propriétaires de la PPE.

6. Le 22 décembre 2005, le demandeur a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête d'expertise hors procès. Il a requis la mise en œuvre d'une telle expertise destinée à examiner les factures qu'il a établies, dire si ces factures correspondaient effectivement aux prestations fournies et chiffrer, le cas échéant, les éventuelles moins-values constatées et déterminer quelles factures ou quels postes ne seraient pas justifiés et pour quels motifs.

Par ordonnance du 1^{er} février 2006, le magistrat précité a rejeté la requête d'expertise présentée. Suite au recours interjeté par le demandeur, cette requête d'expertise hors procès a été finalement accueillie, selon arrêt rendu le 6 septembre 2006 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal.

Par ordonnance du 6 novembre 2006, le juge de paix de district de Lausanne a finalement désigné en qualité d'expert l'architecte Georges-Arthur Meylan, à Lausanne, et l'a chargé de répondre aux questions posées par le demandeur.

(...). »

[L'expert a déposé son rapport le 20 mars 2008, lequel énonce en substance ce qui suit :

a) Pièce 4 - Facture de 4'239 fr. 40 du 3 février 2005 relative aux travaux effectués au sous-sol (soit 1/3 du total de 12'718 fr. 30)

La facture n'est pas totalement justifiée et doit être corrigée à 160 fr. 70.

b) Pièce 5 - Facture de 10'760 fr. du 3 février 2005 relative aux travaux de la véranda (soit 1/3 du total de 30'000 fr., hors TVA)

La véranda est effectivement exclue du contrat d'entreprise générale.

La facture est admissible dans sa globalité dans la mesure où le chiffre 7.1 du contrat d'entreprise générale est clair, la véranda du sous-sol n'étant pas prévue.

c) Pièce 6 - Facture de 42'942 fr. du 24 octobre 2005 relative aux travaux exécutés en plus-value

La majorité des postes concernent les revêtements, la menuiserie, la plâtrerie, etc. Malgré la comparaison tentée par l'expert entre le descriptif contractuel et cette liste des plus-values, il est patent que seuls quelques postes peuvent être analysés sans aucun doute possible.

La facture n'est pas totalement justifiée et doit être réduite à 37'157 fr. La réduction s'opère sur les postes suivants : plus-value enduits murs salon cuisine réduite à 1'946 fr., plus-value sur appareils sanitaires réduite à 3'041 fr., plus-value sur agencement de cuisine réduite à 2'500 fr. (suppression des frais administratifs), plus-value fumisterie réduite à 2'075 fr. (suppression des frais administratifs), frais de constitution de PPE réduits à néant, frais de participation au raccordement électrique réduits à néant, frais d'étanchéité des bacs réduits à néant et honoraires pour travaux supplémentaires réduits à 4'846 fr. 60.

L'analyse est impossible pour les postes suivants : la plus-value des menuiseries intérieures par 5'949 fr. 10, l'installation électrique par 2'000 fr., la plus-value des marches d'escalier par 2'335 fr. 80 et la couverture par 530 francs ; l'expert considère néanmoins que les montants y relatifs sont dus par A. et B. C. _____.

Un montant de 8'500 fr. était prévu dans le prix forfaitaire fixé par le contrat pour les appareils sanitaires et aucune information n'a été fournie quant aux frais de pose de ceux-ci. Selon l'expert, la lecture du descriptif laisse planer le doute, mais l'expert relève que, habituellement, pour ce type de descriptif, sans qu'une règle puisse y être opposée, le prix annoncé ne correspond qu'à la fourniture à l'exclusion de la pose. Il ajoute que le montant de la plus-value annoncée ne peut être compris dans son intégralité. Bien que l'expert retienne que les appareils sanitaires entrent dans le prix forfaitaire de l'ouvrage, il considère qu'un montant de 3041 fr. 10 est opposable au titre de plus-value à A. et B. C. _____.

d) Pièce 8 - Facture de 18'281 fr. 50 du 24 octobre 2005 relative aux travaux complémentaires pour la piscine (soit 1/6 du total de 109'689 fr.)

Les diverses modifications de la piscine ne doivent pas engendrer de supplément de prix à charge des intimés, les pièces contractuelles étant explicites et comprenant précisément la piscine.

La facture n'est pas opposable à A. et B. C. _____.

e) Pièce 9 - Facture de 4'967 fr. 15 du 24 octobre relative à des travaux complémentaires sur des locaux supplémentaires (soit 1/6 du total de 29'803 fr.).

Cette facture complémentaire est justifiée et doit être admise sans déduction.

f) Pièce 10 - Facture de 3'567 fr. du 24 octobre 2005 relative aux aménagements extérieurs complémentaires du bâtiment B (soit 1/3 du total de 10'700 fr. de la première partie de la pièce 10)

La facture complémentaire n'est pas justifiée. Il ne ressort pas des pièces une éventuelle demande spécifique de A. et B. C. _____ allant dans ce sens.

Pièce 10 – Facture de 1'392 fr. 50 du 24 octobre 2005 relative aux frais secondaires et aux frais communs (soit 1/6 du total de 8'355 fr. 10 de la deuxième partie de la pièce 10)

La facture est justifiée et doit être admise sans déduction

g) Pièce 12 – Facture de 3'583 fr. 10 du 9 décembre 2005 relative à des travaux complémentaires réalisés et dus en supplément de la facture du 3 février 2005 (soit 1/3 du total de 10'749 fr. 25).

L'expert relève qu'il est confronté à l'imprécision du contrat et/ou du descriptif de base.

La facture n'est pas totalement justifiée et doit être réduite à 1'590 francs. L'expert a notamment retenu des travaux de peinture et d'enduit pour 4'144 fr., auxquels s'ajoutent des honoraires et taxes, et a considéré qu'un montant de 4'772 fr. 70 est justifié, dont 1/3 à charge de A. et B. C. _____.

h) Conclusion de l'expert, sous chiffre 4.0 (jugement, p. 83) :

« (...).

L'analyse des factures, en adéquation aux éléments contractuels, dans la mesure où ces derniers n'ont pu être que partiellement produits, conduit à une approche parfois incomplète, alors que dans quelques cas, l'expert a été en mesure d'être catégorique dans son appréciation.

Il n'en demeure pas moins que le contrat et le descriptif de construction manquent de rigueur et ne permettent pas à l'expert de lever certaines incertitudes. L'expert, dans le cas particulier de cette analyse, est prêt à admettre qu'en cas de production de pièces nouvelles, divers raisonnements tenus soient révisables.

Au surplus, les annexes au contrat d'entreprise générale n'existent tout simplement pas. Ce n'est que la consultation de documents auprès de la commune de Pully qui a parfois permis de formuler une appréciation nuancée de la situation, mais pas dans tous les cas de figure.

Ceci étant précisé, le récapitulatif des factures opposables aux intimés A. et B. C. _____ est le suivant :

			Correction expert		
Pièce 4 février 2005	Facture de	Fr.	4'239.40	Fr. 160.70	du 3
Pièce 5 février 2005	Facture de	Fr.	10'760.-	Fr. 10'760.-	du 3
Pièce 6 24 octobre 2005	Facture de	Fr.	42'942.-	Fr. 37'157.-	du
Pièce 8 octobre 2005	Facture de	Fr.	18'281.50	Fr. 0.-	du 24

Pièce 9	Facture de	Fr.	4967.15	Fr.	4'967.15	du	
24 octobre 2005							
Pièce 10	Facture de	Fr.	3'567.--	Fr.	0.--	du	24 octobre 2005
Pièce 10	Facture de	Fr.	1'392.50	Fr.	1'392.50	du	24 octobre 2005
Pièce 12	Facture de	Fr.	3'583.10	Fr.	1'590.--	du	9 décembre 2005
<u>Total</u>		Fr.	<u>89'732.65</u>	Fr.	<u>56'027.35</u>	»]	

« (...).

Le juge de paix du district de Lausanne a ordonné en date du 3 juin 2009 un complément d'expertise. L'expert Meylan a déposé son rapport complémentaire le 18 novembre 2009 qui ne fait que confirmer sa prise de position antérieure.

(...).

7. Le demandeur K. _____ a ouvert [...] action par demande du 28 juin 2006 concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise au Tribunal d'arrondissement de Lausanne prononcer :

« I.-

Les défendeurs A. et B. C. _____ sont les débiteurs solidaires du demandeur K. _____ et lui doivent immédiat paiement de la somme de fr. 88'838.00 (huitante-huit mille huit cent trente huit francs) plus intérêts à 5 % l'an du 03.03.2005 sur fr. 14'999.40, du 24.11.2005 sur fr. 70'255.50 et du 09.01.2006 sur fr. 3'583.10.

II.-

L'opposition totale formée par A. C. _____ au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est, est définitivement levée, libre cours étant laissé à ladite poursuite. »

Dans leur réponse du 27 octobre 2006, les défendeurs ont conclu à ce qu'il plaise au Tribunal civil d'arrondissement de Lausanne avec suite de frais et dépens :

« **Principalement** :

I.-

Rejeter les conclusions de la Demande

Reconventionnellement :

II.-

Dire que K. _____ est le débiteur de A. et B. C. _____, conjointement et solidairement entre eux ou chacun pour la part que Justice dira et leur doit paiement immédiat de la somme de fr. 37'989.25 (trente sept mille neuf cent huitante-neuf francs et vingt-cinq centimes) plus intérêts à 5 % l'an courant dès le 27 octobre 2006.

III.-

Ordre est donné à K. _____ de faire tenir à A. et B. C. _____ dans les 48 heures suivant la décision définitive et exécutoire à intervenir, une garantie bancaire ou d'assurance de fr. 20'000.-, conformément à l'art. 5 du « contrat d'entreprise générale » signé des parties le 27 janvier 2004.

IV.-

Assortir le non respect par K. _____ du jugement à intervenir à teneur de la conclusion III ci-dessus de la menace des peines d'arrêts et d'amende prévues à l'art. 102 (sic) du Code pénal pour insoumission à une décision de l'autorité.

V.-

Ordre est donné à l'Office des poursuites de Lausanne-Est de radier de ses registres la poursuite n° [...] notifié le 11 janvier 2006 à A. C. _____ à la requête de K. _____ . »

Par déterminations du 28 juin 2007, le demandeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles prises dans la réponse.

Par déterminations du 7 septembre 2010, les défendeurs ont maintenu la conclusion principale prise au pied de leur réponse et ont augmenté, avec suite de frais et dépens, la conclusion II reconventionnelle de leur réponse comme suit :

« II. augmenté

Dire que K. _____ est le débiteur de A. et B. C. _____, conjointement et solidairement entre eux ou chacun pour la part que Justice dira et leur doit paiement immédiat de la somme de fr. 55'989.25 (cinquante cinq mille neuf cent huitante neuf et vingt cinq centimes) plus intérêts à 5 % l'an courant dès le 27 octobre 2006. »

Ils [ont maintenu] en outre intégralement, toujours sous suite de frais et dépens, les conclusions reconventionnelles III à IV prises au pied de leur réponse.

Par procédé écrit sur déterminations du 5 octobre 2007, le demandeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions augmentées dans l'écriture du 7 septembre 2007 et a confirmé les conclusions de sa demande du 28 juin 2006.

Les défendeurs ont déposé leurs déterminations finales datées du 23 octobre 2007.

8. En cours d'instance et d'entente avec les parties, le président du tribunal [saisi] a décidé de la mise en œuvre immédiate d'un expert en désignant Georges-Arthur Meylan, déjà rompu à la cause des parties devant la justice de paix, et l'a chargé de se déterminer sur les allégués n° 24, 31, 34, 35, 38, 41, 44, 47, 50, 52, 100, 101, 102, 110 à 116, 140, 147, 148, 152, 155, 156, 173, 175, 187, 188, 208, 211, 219, 221, 240 soumis à l'expertise (ordonnance sur preuves du 25 septembre 2007).

Le rapport d'expertise daté du 30 janvier 2009 a été déposé le 2 février suivant. L'expert a souligné que ce rapport était le miroir de la cause pendante de la Justice de paix du district de Lausanne et pour lequel il avait rendu déjà un rapport en date du 20 mars 2008. Les pages 11 à 45 comportent les commentaires et réponses de l'expert à chacun des allégués susmentionnés...

(...). »

[Pour l'essentiel, l'expert a maintenu le raisonnement tenu dans son premier rapport et confirmé le contenu de celui-ci. On retiendra en particulier les éléments suivants :

a) Ad 24 : Le montant pour la réalisation de la véranda située au sous-sol est justifié ; à noter que les défendeurs, au même titre que les autres copropriétaires, usent de cet espace vitré, en prolongement de l'espace de jeu situé au niveau du jardin de la copropriété.

b) Ad 34 et 211 : Le descriptif ne prévoyait pas une piscine à débordement et ses prolongements techniques spécifiques.

c) Ad 35 : L'expert confirme qu'initialement le système de chauffage de l'eau de la piscine était différent de celui installé.

d) Ad 50 : L'expert considère que la facture du 24 octobre 2005 d'un montant de 1'392 fr. 50, qui avait été admise dans sa totalité au moment de la première expertise, doit être réduite à 497 fr. 85 du fait que le demandeur a reconnu entre-temps avoir fait une erreur.

e) Ad 52 : Le montant litigieux est de 3'583 fr. 10, soit 1/3 du montant total de 10'749 fr. 25, et correspond à des compléments de travaux effectués dans les locaux de jeu communs. Il a été ramené à 1'590 fr. suite à l'analyse de la situation. Le montant total n'est pas justifié. L'expert confirme la réduction opérée.

f) Ad 116 : L'isolation du garage non chauffé n'incombait pas au demandeur. Le montant des travaux de finition peut être estimé à 672 fr. 20 (mise en place d'un porte-serviettes).

g) Ad 152 : La construction de la piscine traditionnelle était prévue initialement.

h) Ad 208 : La moins-value consécutive à l'inexistence de la place de stationnement peut être estimée à un maximum de 6'000 fr., soit le tiers de la valeur réelle d'une place de stationnement autonome, dans la mesure où la place prévue était située en enfilade, devant la porte du garage, et qu'elle n'était ainsi pas autonome.

i) Ad 221 : Les écoulements sous balcon par gargouilles ont été mis en place.

(...)].

« A la requête des parties (courriers des 3 et 7 avril 2009), le président [du tribunal saisi] a ordonné un complément d'expertise. Ce rapport a été établi le 10 mars 2010 par l'expert et se confond, pour le moins partiellement, avec le rapport complémentaire déposé le 18 novembre 2009 auprès de la justice de paix du district de Lausanne.

(...). »

[L'on retiendra en particulier ce qui suit de ce rapport complémentaire :

a) Ad 45 : L'expert confirme que le problème reste ouvert, sous-entendu que le fait que la barrière n'est pas conforme est bel et bien constitutif d'un défaut, et que le demandeur avait admis y remédier par son courrier du 6 juin 2009.

b) Ad 114 : La qualité acoustique des locaux est conforme à la norme applicable et aucun montant n'est dû de ce chef. L'expert renvoie pour l'essentiel au rapport du coexpert Lanfranchi Ingénierie Acoustique du 10 mars 2010, lequel constate que certaines faiblesses peuvent gêner les occupants de l'étage inférieur de la villa, mais que la norme SIA 181 est satisfaite.

c) Ad questions complémentaires des défendeurs :

Le cas de la véranda du local de jeu du sous-sol doit aux yeux de l'expert conduire à un raisonnement un peu moins catégorique qu'entend tenir le conseil des défendeurs. En effet, selon l'expert, cette véranda ne « tombe pas du ciel » et, au moment de la signature du contrat, les défendeurs étaient, pour ce cas précis, bien informés de la situation, dans la mesure où cette véranda est citée dans le corps du texte du contrat d'entreprise générale (mais pas encore chiffrée). L'expert ajoute que le contrat précise bien « La véranda du sous-sol », que le déterminant est clair et que l'on sait de quoi on parle.

Les diverses plus values ici en question ont été la résultante de décisions prises sur place où le défendeur était présent ou représenté par son beau-père. L'expert peine à croire, au plan pratique et technique, que ces travaux aient été exécutés à l'insu du propriétaire du logement concerné.

L'absence de vitrage sur la barrière constitue un défaut. La sécurisation du balcon des défendeurs est estimée à 7'000 francs. Le bouton intérieur fixé au cylindre de la serrure d'une porte-fenêtre donnant sur le balcon n'était pas prévu au descriptif de sorte qu'il serait excessif de vouloir imputer un éventuel défaut au demandeur.

La suppression du pont froid entre le garage et le bâtiment est estimée à 2'000 francs.

(...)].

« 9. A l'audience de jugement tenue le 30 juin 2010, le demandeur s'est présenté personnellement, assisté de son mandataire; la défenderesse B. C._____ s'est également présentée personnellement, assistée de son conseil, et a représenté son époux. Le président [du tribunal saisi] a procédé à l'audition de 11 témoins.

La conciliation a été vainement tentée.

A la requête du mandataire du demandeur, il a été ténorisé que les défendeurs acceptaient que le demandeur vienne dans leur lot afin d'y retirer les plus-values non commandées qu'ils allèguent et remettent les lieux en état, conformément au contrat. »

(...). »

En droit, les premiers juges ont considéré que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise générale et qu'elles avait convenu d'un prix forfaitaire, mais que certains travaux avaient été exécutés hors forfait et qu'ils devaient être rémunérés.

Suivant l'expert, le tribunal a admis que certaines factures de K._____ devaient être entièrement payées par A. et B. C._____, que d'autres n'étaient que partiellement justifiées et que d'autres enfin ne devaient pas être acquittées. Plus particulièrement, il a dit que les travaux relatifs à la véranda de 10'760 fr., les travaux concernant l'aménagement du sous-sol retenus à hauteur de 160 fr. 70, les plus-values retenues à hauteur de 37'157 fr, les travaux d'aménagement et d'équipement sous les garages de 4'967 fr. 15, les frais de constitution de la PPE de 497 fr. 85 et les travaux effectués dans les locaux de jeu communs retenus à hauteur de 1'590 fr., représentant un montant global de 55'132 fr. 70, devaient être rémunérés par les défendeurs A. et B. C._____ et que tous autres travaux ne pouvaient être mis à leur charge.

Le tribunal a considéré en outre qu'un montant de 8'361 fr. 45 correspondant à divers défauts devait être porté en déduction du montant dû par les défendeurs, soit 2'189 fr. 25 relatif au retard pris pour la livraison de l'ouvrage, 500 fr. pour la balustrade manquante sur le balcon, des griffures sur le vitrage de deux fenêtres et l'absence d'un bouton intérieur fixé au cylindre de la serrure d'une porte-fenêtre, 672 fr. 20 pour

la mise en place d'un porte-serviettes, 5'000 fr. pour l'inexistence d'une place de stationnement, et que toute autre déduction fondée sur un défaut devait être rejetée.

Aussi les premiers juges ont-ils prononcé que les défendeurs devaient payer 46'771 fr. 25 (55'137 fr. 70 ./ 8'361 fr. 45), avec intérêts, au demandeur et que l'opposition formée par les défendeurs au commandement de payer notifié à l'instance de K._____ devait être levée dans cette mesure.

B. **a)** Par acte du 13 décembre 2010, A. et B. C._____ ont recouru contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demande sont rejetées, que l'opposition totale formée par A. C._____ au commandement de payer, poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est notifié le 11 janvier 2006 à la requête de K._____ est définitivement maintenue, qu'ordre est donné au Préposé de l'Office des poursuites de Lausanne-Est de radier, soit annuler de ses registres la poursuite précitée, et que des dépens de première instance fixés à dire de justice soient alloués à A. et B. C._____. A titre subsidiaire, les recourants concluent à la nullité du jugement entrepris.

Par mémoire du 16 février 2011, les recourants A. et B. C._____ ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

K._____ s'est déterminé sur ce recours par écriture du 20 avril 2011, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet.

b) Par acte du 13 décembre 2010, K._____ a également recouru contre dit jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que A. et B. C._____ doivent lui payer, solidairement entre eux, la somme de 55'338 fr. 25, avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 janvier 2006.

Par mémoire du 9 février 2011, le recourant K._____ a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

A. et B. C._____ se sont déterminés par écriture du 30 mars 2011, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. a) Le jugement entrepris a été communiqué aux parties avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC), notamment par le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966).

b) Les art. 443, 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD ouvrent la voie du recours en réforme et en nullité contre les jugements principaux rendus en procédure accélérée par un tribunal civil d'arrondissement.

En l'espèce, le recourant K._____ a conclu dans son acte uniquement à la réforme du jugement entrepris. Les recourants A. et B. C._____ ont quant à eux conclu principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité. Ils n'invoquent toutefois aucun moyen séparé de nullité, contrairement à l'exigence de l'art. 465 al. 1 CPC-VD (cf. Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). L'autorité de recours pouvant ordonner des mesures d'instruction et revoir librement la cause en fait et en droit (cf. considérant 2 ci-dessous), les vices invoqués et mêlés aux autres moyens peuvent être réparés, le cas échéant, dans le cadre du recours en réforme et sont ainsi irrecevables en nullité (JT 2003 III 3 ; JT 2001 III 128). Il en découle que le recours en nullité est irrecevable.

Les conclusions en réforme du recourant K._____ et des recourants A. et B. C._____, qui ne sont ni nouvelles ni tardives, sont recevables en la forme (art. 452 et 458 CPC-VD).

2. Selon l'art. 452 al. 1ter CPC-VD, lorsque le jugement a été rendu en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de faits résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement ou son président, 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). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD).

En l'espèce, l'état de fait retenu par les premiers juges est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées, sans qu'une instruction complémentaire ne soit ni requise, ni nécessaire. Il y a lieu toutefois de le préciser comme suit sur la base du dossier :

Par courrier du 9 mai 2005, K._____ a informé A. et B. C._____ qu'il s'engageait à réaliser les travaux de finitions, plafonds et enduits murs pour un montant de 2'000 fr., TVA non comprise, sur la base des métrés présentés dans son devis initial compte tenu du fait qu'il ne restait qu'une couche à réaliser sur les plafonds et que les enduits rustiques pouvaient être exécutés sur les fonds existants sans retouches préalables. K._____ a ajouté que le permis d'habiter n'avait pas été délivré et qu'il était en train d'effectuer les différentes mesures complémentaires exigées par la Commission de l'urbanisme et que différents points devaient encore être réglés, ladite commission devant se déplacer à nouveau pour les sous-sols et la piscine.

Par courrier du 8 août 2007, la Municipalité de Pully a informé A. et B. C. _____ que la délivrance du permis d'habiter pour leur villa était toujours en suspens, certains éléments faisant obstacle à la délivrance du permis d'habiter, notamment la question du respect de la norme SIA 358 relative à la configuration des différents garde-corps des bâtiments qui n'était toujours pas réglée et le balisage de deux places de parc extérieures à l'usage des visiteurs qui n'était toujours pas effectué. La municipalité ajoute que, vu la carence du constructeur, elle se verra probablement contrainte de mettre en demeure les propriétaires, par l'intermédiaire de A. et B. C. _____, pour mettre en conformité les éléments faisant obstacle à la délivrance du permis d'habiter.

Deux factures correspondant à des taxes relatives à leur immeuble ont été adressées directement à A. et B. C. _____ par les autorités de la ville de Pully, soit la facture des Services industriels du 23 mai 2008 d'un montant de 1'147 fr. 80 et de celle de la Direction des travaux du 24 avril 2008 d'un montant de 2'985 fr. 25, soit un montant global de 4'133 fr. 05.

3. La portée des questions soulevées par les recourants A. et B. C. _____ étant susceptible de modifier de manière plus importante le jugement entrepris, il se justifie d'examiner leur recours en premier. Les deux moyens du recourant K. _____, à savoir que la facture relative aux aménagements extérieurs du 24 octobre 2011 d'un montant de 3'567 fr. aurait dû être opposée à A. et B. C. _____ et qu'aucune moins-value n'aurait dû être retenue du fait de l'inexistence de place de parc devant le garage de ceux-ci, seront analysés dans le cadre de l'examen des moyens développés par les recourants A. et B. C. _____.

4. a) Les recourants A. et B. C. _____ soutiennent dans un premier moyen que certains montants ont été alloués de manière injustifiée à K. _____. Leurs griefs portent plus particulièrement sur trois

factures relatives à divers travaux sur leur propriété, dont les premiers juges ont estimé qu'elles devaient être acquittées, au moins partiellement. Il conviendra d'examiner les griefs de manière séparée pour chaque facture.

b) aa) L'art. 373 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220) prévoit que, lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (al. 1). Toutefois, si l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties, le juge peut, en vertu de son pouvoir d'appréciation, accorder soit une augmentation du prix stipulé, soit la résiliation du contrat (al. 2). Le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (al. 3). Aussi, l'entrepreneur n'a droit au prix convenu que s'il a effectué sa prestation conformément au contrat. Si tel n'est pas le cas, le maître peut effectuer une réduction proportionnelle du prix, mais, inversement, si l'entrepreneur va au-delà de ce qui était convenu ou nécessaire, il ne peut obtenir de rémunération pour le tout (Tercier/Favre/Carron, *Les contrats spéciaux*, 4^e éd., Zurich 2009, n. 4689, pp. 704-705 et les réf. citées).

Le choix des parties au contrat de fixer un prix ferme (appelé forfaitaire par l'art. 373 CO ; cf. Tercier/Favre/Carron, *op. cit.*, n. 4663, p. 701) comporte un risque considérable pour les deux parties (*ibidem*, n. 4669, p. 701), en particulier un élément spéculatif en ce sens que l'entrepreneur supporte en principe le risque d'un dépassement des coûts de l'ouvrage (ATF 58 II 421, JT 1933 I 299). Le législateur a cependant prévu une exception à l'art. 373 al. 2 CO, qui découle des règles de la bonne foi et qui peut bénéficier tant à l'entrepreneur qu'au maître de l'ouvrage (Chaix, *Commentaire romand, Code des obligations I*, Bâle 2010, nn. 1 et 4 ad art. 373 CO).

Les parties, liées par un contrat d'entreprise dont le prix a été fixé à forfait au sens de l'art. 373 al. 1 CO, peuvent convenir de différents genres de prix pour différentes prestations individuelles (Gauch/Carron, Le contrat d'entreprise, Zurich 1999, n. 1032, p. 300). Les parties peuvent également convenir d'un prix forfaitaire limité, dont la caractéristique tient au fait que, d'entrée de cause, la rémunération forfaitaire convenue ne couvre pas l'ensemble des prestations que l'entrepreneur s'est chargé contractuellement d'exécuter. Certains éléments, qui font certes partie de la prestation d'ensemble qui a été convenue, ne sont pas visés par la convention de prix forfaitaire et doivent être rémunérés séparément. Ainsi les « clauses négatives » excluent expressément certaines prestations de la rémunération convenue (Gauch/Carron, op. cit., nn. 908 s., pp. 268-269).

bb) Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine sur cette base qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve.

cc) Selon l'art. 220 CPC-VD, l'expertise judiciaire est admise pour certifier une circonstance de fait ou un état de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles. Le juge ne peut s'écarter sans motif pertinent de l'avis d'un expert qui se prononce sur un point relevant de ses connaissances spéciales (ATF 130 I 337 c. 5.4.2, JT 2005 I 95 ; Bosshard, La « bonne » expertise judiciaire, in Revue suisse de procédure civile 2/2009, p. 208). En particulier, la règle d'expérience ne relève pas du droit, car elle constitue un jugement de valeur et peut de ce fait être soumise à la preuve par expertise (Bettex, L'expertise judiciaire, thèse Lausanne 2006, p. 68). En revanche, il appartient au juge d'apprécier librement le résultat de l'expertise (art. 5 al. 3 et 243 CPC-VD).

c) aa) Les recourants A. et B. C. _____ soutiennent d'abord qu'ils n'ont pas à supporter les coûts des travaux relatifs à la véranda,

dont résulte la facture du 3 février 2005. Ils estiment que ces travaux n'étaient pas compris dans le contrat d'entreprise générale conclu entre les parties et que, dès lors qu'aucun avenant - réservé par le contrat - n'a été conclu à ce propos, il faut considérer que ces travaux n'ont jamais été commandés et ne peuvent ainsi être mis à leur charge. Les recourants allèguent qu'ils se seraient vus imposer une véranda et les coûts de son exécution, et que celle-ci n'aurait de surcroît entraîné aucune plus-value de leur immeuble. A titre subsidiaire, les recourants soutiennent que plusieurs postes au moins de la facture du 3 février 2005 ne seraient pas dus.

bb) Les premiers juges ont suivi le rapport d'expertise et considéré que le montant global de la facture était justifié. Ils ont estimé par ailleurs que les recourants étaient à cet égard bien informés de la situation dans la mesure où la véranda était citée dans le contrat d'entreprise générale, bien que non chiffrée, et que celle-ci ne tombait ainsi pas « du ciel ». Ils en ont déduit que la facture y relative était due dans sa totalité.

cc) Selon le chiffre 7.1. du contrat d'entreprise générale, un prix forfaitaire de 695'000 fr. a été convenu entre les parties pour l'ouvrage. Il y est précisé que ne sont pas compris dans ce prix notamment « la véranda du sous-sol ». La mention de cette véranda dans le contrat d'entreprise présuppose un accord de principe des parties sur la construction de celle-ci, la portée de la clause étant que le coût de cette véranda n'est pas compris dans le prix forfaitaire et doit donc intervenir en sus. Une telle interprétation est confortée par le fait que le descriptif de la construction, qui fait partie intégrante du contrat, mentionne expressément la construction de la véranda, qui y est décrite avec précision. Le tribunal a par ailleurs constaté que, selon les différentes pièces au dossier, chaque lot de la PPE devait prendre à sa charge un tiers des frais engagés pour la construction de la véranda. Il ressort en outre de l'expertise que les recourants étaient sur ce point précis bien informés de la situation. La preuve d'un accord sur la commande de la véranda est ainsi suffisamment établie.

On se trouve donc en présence d'un accord forfaitaire limité dès lors que la véranda, que l'entrepreneur s'est chargé contractuellement d'exécuter, a été exclue de la rémunération forfaitaire par le biais d'une clause négative. Ladite véranda fait certes partie de la prestation d'ensemble qui a été convenue, mais n'a pas été incluse dans le prix forfaitaire, de sorte qu'elle doit être rémunérée en sus.

Certes, le prix de la véranda n'était pas fixé, mais un tel accord n'est pas nécessaire pour qu'un contrat d'entreprise (complémentaire) soit passé, la règle de l'art. 374 al. 1 CO, selon laquelle si le prix n'a pas été fixé d'avance, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur, étant alors applicable.

C'est en vain que les recourants se plaignent du défaut d'avenant écrit mentionnant les prix concernant la véranda. Il ne résulte en effet pas des art. 4.1 ou 4.2 du contrat d'entreprise générale que les parties n'auraient entendu se lier que par un avenant écrit pour des modifications contractuelles. En tout état de cause, cette disposition ne concerne que les modifications du contrat et non des éléments prévus dès l'origine (comme la véranda) mais non compris dans le prix forfaitaire.

Pour le surplus, il résulte de l'expertise que la facture de 10'760 fr. est justifiée selon l'expert. Les recourants considèrent à titre subsidiaire qu'un montant de 493 fr., soit le tiers de 1'480 fr., correspondant à l'inexécution d'une fenêtre dans les locaux sans véranda, devrait être déduit. L'expert a considéré toutefois que la suppression de cette fenêtre a été compensée par l'exécution de deux portes mentionnées sur le plan du sous-sol, lesquelles ont coûté 1'800 francs ; il n'y a pas lieu de s'écarter de cette appréciation.

Dès lors que la véranda a été commandée par les recourants, le montant correspondant aux honoraires pour les travaux y relatifs sont justifiés.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

d) aa) Les recourants soutiennent ensuite qu'ils ne doivent pas s'acquitter de la facture du 24 octobre 2005 d'un montant de 42'942 fr. dès lors que les travaux visés par dite facture étaient compris dans le prix forfaitaire et qu'ils n'ont pas commandé, ni accepté, d'éventuels travaux complémentaires. Les recourants contestent plus particulièrement quatre postes qui ont été retenus par le tribunal alors que l'expert avait admis que toute analyse quant à leur bien-fondé était impossible, le poste « plus-value sur appareils sanitaires » qui serait selon eux inclus dans le prix forfaitaire prévu par le contrat d'entreprise générale et qui aurait été retenu à tort par le tribunal ainsi que le poste « honoraires » pour des travaux complémentaires qui n'auraient pas été commandés.

bb) Relevant que l'expert avait admis ne pas avoir été en possession des confirmations de commande effectuées par les recourants et qu'il estimait que l'analyse du bien-fondé de certains postes de la facture du 24 octobre 2005 était impossible, d'autant plus que manquaient les procès-verbaux relatant les options et décisions prises par les parties, les premiers juges ont suivi le rapport d'expertise du 20 mars 2008 et considéré que le montant dû par les recourants devait être réduit 37'157 francs. Ce faisant, le tribunal a notamment admis, implicitement, que les montants dont l'analyse du bien-fondé avait été qualifiée d'impossible par l'expert étaient opposables aux recourants, à savoir la plus-value des menuiseries intérieures, l'installation électrique, la plus-value des marches d'escalier ainsi que la couverture à l'entrée. Bien qu'estimant que toute analyse à leur sujet était impossible, l'expert avait en effet admis ces montants et les avait inclus dans la somme de 37'157 fr. au motif que ces plus-values résultaient de décisions prises sur place par les défendeurs. Le tribunal a considéré en outre que le montant relatif au poste « plus-value sur appareils sanitaires » n'était pas compris dans le prix forfaitaire et qu'il devait être acquitté en sus, tout comme les honoraires relatifs aux travaux complémentaires.

cc) S'agissant de la facture du 24 octobre 2005, il sied d'observer que l'état de fait du jugement retient le rapport d'expertise du 20 mars 2008, dans lequel l'expert relève qu'il « eût été utile que l'expert soit en possession des confirmations de commande effectuées par les intimés ou mieux des procès-verbaux relatant les options et décisions des modifications prises. Force est de relever que ces pièces n'existent pas ! » Il résulte déjà de ce qui précède que l'ensemble des travaux visés par la facture du 24 octobre 2005 ne saurait être admis tel quel.

S'agissant des quatre postes dont l'analyse du bien-fondé est impossible aux dires de l'expert, soit la plus-value des menuiseries intérieures par 5'949 fr. 10, l'installation électrique par 2'000 fr., la plus-value des marches d'escalier par 2'335 fr. 80 et la couverture à l'entrée par 530 fr., il y a lieu de constater que le demandeur K. _____ a échoué à apporter la preuve que ces travaux à plus-value étaient commandés et chiffrés correctement, alors que le fardeau de la preuve lui incombait en application de l'art. 8 CC. Les montants relatifs à ces postes, pour un total de 10'814 fr. 90, ne sauraient par conséquent lui être alloués. Il est pour le moins contradictoire au demeurant de considérer que l'analyse du bien-fondé d'une facture est impossible et de la retenir tout de même.

Il en va de même pour le montant de 3'041 fr. 10 correspondant à la plus-value sur les appareils sanitaires. Il résulte du contrat d'entreprise générale et du rapport d'expertise du 20 mars 2008 qu'un montant forfaitaire de 8'500 fr. était compris dans dit contrat. Selon l'expert, habituellement et pour ce type de descriptif, mais sans qu'une règle puisse y être opposée, le forfait ne comprend que la fourniture des appareils et non pas leur pose ; aussi l'expert a-t-il retenu que le montant de 3'041 fr. 10 devait être payé en sus, le tribunal ayant suivi cette appréciation. Selon les règles de la bonne foi, on ne saurait pourtant admettre, sans qu'une clause le spécifie clairement, qu'un forfait de construction ne recouvre que le matériel et non sa pose. Cela est d'autant plus vrai que l'usage qu'invoque l'expert ne constitue de son propre aveu pas une règle qui puisse être opposée au maître. En l'espèce, il n'est pas établi que le maître serait au courant des usages en la matière, l'expert

relevant par ailleurs que la lecture du texte du descriptif laisse planer le doute. La volonté réelle des parties sur les prestations visées par le forfait de 8'500 fr. pour les appareils sanitaires n'est ainsi pas établie. Plus particulièrement, le demandeur K. _____ n'a pas pu démontrer sur quelle base une plus-value était comptabilisée, l'expert retenant d'ailleurs qu'aucune information n'était fournie quant à la pose de ces appareils et concluant que le montant de la plus-value annoncée ne pouvait être compris dans son intégralité. Dans la mesure où le demandeur supporte le fardeau de la preuve en application de l'art. 8 CC et qu'il a échoué à établir que le montant de 3'041 fr. 10 lui est dû, ce montant ne saurait lui être alloué.

Les honoraires relatifs à des travaux supplémentaires ont été admis par l'expert, puis par les premiers juges, à hauteur de 4'846 fr. 60, soit un montant représentant 15 % des plus-values admises sur la facture du 24 octobre 2005 par 32'310 fr. 80. Dès lors que le présent jugement admet que certaines plus-values ne sont pas justifiées, soit les montants de 10'814 fr. 90 et de 3'041 fr., les honoraires admis doivent être réduits proportionnellement. Aussi convient-il de retenir des honoraires correspondant à 15 % de 18'454 fr. 80 (32'310 fr. 80 ./ 10'814 fr. 90 ./ 3'041 fr. 10), soit 2'768 fr., de sorte qu'il faut déduire 2'078 fr. 60 sur le montant alloué de ce chef par les premiers juges à K. _____.

Il résulte de ce qui précède que, sur ce point, le recours de A. et B. C. _____ doit être partiellement admis ; le montant de la facture du 24 octobre 2005 mis à leur charge doit être réduit de 15'934 fr. 60 (10'814 fr. 90 + 3'041 fr. 10 + 2'078 fr. 60).

e) aa) Les recourants soutiennent enfin qu'ils ne doivent pas s'acquitter de la facture du 9 décembre 2005 de 3'583 fr. 10, soit le tiers d'un montant de 10'749 fr. 25. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir admis une facture réduite à 4'772 fr. 70 - soit 1'590 fr. à leur charge - dont 4'144 fr. correspondent à des travaux de peinture et d'enduit dont K. _____ aurait promis l'exécution pour un montant forfaitaire de 2'000 francs. Ils estiment que le montant retenu allant au-delà du prix forfaitaire

convenu, soit 2'144 fr., est injustifié et que le tiers de ce montant aurait dû être déduit de leur facture du 9 décembre 2005.

bb) Suivant l'expert, le tribunal a considéré que le montant réduit à 1'590 fr. afin de ne pas tenir compte des rubriques « portes intérieures » et « cylindres 2 pièces y compris pose » était dû par les recourants. Il n'a pas opéré de réduction supplémentaire pour tenir compte du fait que les parties étaient convenues que les travaux de peinture et d'enduit seraient réalisés pour un montant forfaitaire de 2'000 francs.

cc) Selon la lettre du demandeur du 9 mai 2005 adressée aux défendeurs, le poste ne devait certes pas dépasser 2'000 francs. Néanmoins, comme le relève l'expert, il sied de constater que les travaux visés par la facture du 9 décembre 2005 ne consistent pas uniquement en ceux mentionnés dans la lettre du 9 mai 2005, pour lesquels un prix forfaitaire avait été convenu. Il en résulte dès lors qu'il était justifié qu'un montant supérieur soit retenu.

Sur ce point, le moyen apparaît mal fondé.

f) aa) Le recourant K. _____ argue qu'une facture de 3'567 fr. relative à des aménagements extérieurs correspond à des travaux qui n'étaient pas compris dans le descriptif initial et qu'il s'agissait bel et bien de plus-values, de sorte que le montant serait dû par les défendeurs. Il reproche ainsi au tribunal de n'avoir pas opposé cette facture aux défendeurs.

bb) Suivant l'expert, le tribunal a considéré que les plus-values étaient vraisemblables, mais invérifiables et que les pièces au dossier n'établissaient pas une éventuelle demande spécifique des défendeurs allant dans ce sens. Il a ajouté que, dans ces circonstances, rien n'était dû par les défendeurs du chef de ces aménagements.

cc) Si les plus-values ne sont pas contestées par l'expert, il n'en reste pas moins qu'elles sont invérifiables en l'espèce. De plus, une demande spécifique de la part des défendeurs allant dans le sens des aménagements extérieurs litigieux n'est pas établie. Dans un premier temps, l'expert avait d'ailleurs conclu que la facture n'était pas justifiée. Pour les mêmes motifs que ceux évoqués plus haut, l'entrepreneur, qui a la charge de la preuve (art. 8 CC), n'a pas pu apporter la confirmation de la commande à titre de plus-value, et pour autant que cet aménagement n'ait pas été compris dans le contrat initial. Il y a lieu par conséquent de confirmer l'analyse des premiers juges sur ce point par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD).

Mal fondé, le moyen de K. _____ doit être rejeté.

5. a) Les recourants A. et B. C. _____ soutiennent dans un deuxième moyen que l'ouvrage est affecté de défauts et qu'à ce titre, il y aurait lieu à réduction du prix facturé dans une mesure plus importante que celle retenue. Les recourants allèguent ainsi la balustrade défectueuse, le non-paiement par K. _____ de diverses taxes, un pont de froid entre l'espace garage et l'immeuble, l'absence de porte-serviette et l'inexistence d'une place de parc.

b) Les aspects juridiques de la garantie des défauts au sens de l'art. 368 CO ne sont pas discutés en l'espèce. Seule est litigieuse la question des défauts retenus ou non par les premiers juges, voire l'estimation qui en a été faite. On peut donc renvoyer à la démonstration juridique faite par le tribunal.

c) Les premiers juges ont retenu que la moins-value en relation avec les défauts de l'ouvrage était de 6'172 fr. 20, soit 500 fr. pour un cylindre défectueux sur une porte-fenêtre, 672 fr. 20 pour le porte-serviette non réalisé, 5'000 fr. du fait de l'absence d'une place de parc extérieure ; ils ont rejeté les prétentions des défendeurs relatives aux autres défauts allégués.

d) aa) L'absence de vitrage sur la balustrade du balcon a impliqué le refus du permis d'habiter par la commune et a été reconnue par l'expert comme un défaut dans son rapport d'expertise complémentaire du 10 mars 2010. Cette question n'a pas été réglée et le tribunal n'a pas tranché ce point sous l'angle de la demande de réduction du prix ; ses considérations sont ainsi lacunaires. Comme il s'agit d'une prétention qui a été émise, qu'elle a été alléguée et discutée, il y a lieu de retenir le montant chiffré par l'expert pour ce défaut, soit 7'000 francs.

Sur ce point, le moyen doit être admis.

bb) Les diverses taxes étaient comprises dans le contrat d'entreprise. Or, deux factures ont été adressées directement aux recourants, alors qu'il s'agissait de taxes dues par l'intimé selon le contrat, soit 1147 fr. 80 et 2'985 fr. 25, au total 4133 fr. 05, montant qui peut être admis et déduit.

Sur ce point, le moyen doit être admis.

cc) S'agissant du pont froid entre l'espace garage et l'immeuble, l'expert a retenu dans son rapport complémentaire du 10 mars 2010 qu'il fallait installer un complément améliorant l'isolation thermique, les coûts de l'opération étant estimés à 2'000 francs. Il est vrai que l'expert a alors modifié sa position antérieure niant tout pont thermique entre l'espace garage et l'immeuble ; les premiers juges devaient par conséquent trancher en faveur de l'une ou l'autre des versions, ce qu'ils n'ont pas fait. En l'absence d'éléments supplémentaires, il y a lieu de retenir la dernière discussion de l'expert et d'allouer le montant estimé, à savoir 2'000 francs.

Sur ce point, le moyen doit être admis.

dd) S'agissant du porte-serviette, les recourants ont fait l'acquisition et la pose eux-mêmes de l'objet prévu par le contrat. Le coût

prévu dans le contrat d'entreprise était de 672 fr. 20, TVA incluse, montant alloué par le tribunal. Les recourants ont payé 1'690 fr. au total pour la réparation par leurs soins et réclament donc la différence. Sur ce point, ils ne sauraient toutefois être suivis. En effet, le contrat prévoyait un montant déterminé et les autres prestations n'ont pas été suffisamment étayées pour allouer le complément, notamment par rapport à l'éventuelle qualité supérieure choisie par les recourants. La motivation du tribunal sur ce point ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée.

Sur ce point, le moyen doit être rejeté.

ee) Les recourants sollicitent encore un montant de 1'000 fr. résultant de la différence fixée entre l'estimation de l'expert pour la vente d'une place de parc inexistante au sens strict, soit 6'000 fr., et celle finalement adoptée par le tribunal, qui a statué ex aequo et bono sur ce point en leur allouant uniquement 5'000 francs.

Sur la question de la place de parc, le recourant K. _____ a également recouru. Il soutient pour sa part que la valeur de 45'000 fr. correspondait essentiellement à celle du garage, la valeur de la place de parc supplémentaire balisée en tant que telle ne pouvant représenter qu'un coût marginal par rapport au tout.

Si le jugement explique la situation de fait, il ne détaille pas les raisons de la réduction en équité dans sa motivation en droit. On déduit toutefois de la partie « En fait » de son jugement que le tribunal a retenu que la place existe, quand bien même elle ne peut être balisée comme place de parc, ce qui constitue le défaut soulevé. En d'autres termes, la place existe et se trouve à disposition des propriétaires, mais ne peut être considérée comme une place de parc au sens précis du terme, raison pour laquelle le tribunal a fixé la moins-value à 5'000 francs.

L'appréciation de la situation par le tribunal est correcte et adéquate tant en ce qui concerne le défaut que par rapport à la réduction retenue.

Sur ce point, les moyens des deux parties doivent être rejetés.

e) Il découle de ce qui précède qu'il y a lieu d'admettre partiellement le recours de A. et B. C. _____ sur ce point et d'opérer une déduction supplémentaire sur les montants globaux dus par ceux-ci à K. _____ à hauteur de 13'133 fr. 05, soit 7'000 fr. pour le défaut de la balustrade, 4'133 fr. 05 pour les taxes non acquittées par K. _____ et 2'000 fr. pour le défaut lié au pont de froid.

6. S'agissant des dépens de première instance, dont la quotité est contestée par les recourants A. et B. C. _____, il sied de constater que K. _____ a conclu au paiement de 88'839 fr. et obtient 18'875 francs, tandis que A. et B. C. _____ ont conclu au rejet de la demande et reconventionnellement au paiement de 37'989 fr. ainsi qu'à ce qu'ordre soit donné au demandeur de leur faire tenir une garantie bancaire ou d'assurance de 20'000 fr., ce qu'ils n'ont pas obtenu. Il en découle que K. _____ a droit à des dépens de première instance réduits de moitié fixés à 14'255 fr. 50, soit 7'500 fr de participation aux honoraires et débours de son mandataire et 6'755 fr. 50 en remboursement de la moitié de son coupon de justice.

7. En conclusion, le recours de A. et B. C. _____ est partiellement admis et celui de K. _____ rejeté.

Le jugement entrepris doit ainsi être réformé en ce sens que A. et B. C. _____ sont les débiteurs de K. _____ de la somme de 18'875 fr. 80 (55'132 fr. 70 ./ 15'934 fr. 60 [10'814 fr. 90 + 3'041 fr. 10 + 2'078 fr. 60] ./ 13'133 fr. 05 [7'000 fr. + 4'133 fr. 05 + 2'000 fr.] ./ 7'189 fr. 25 [5'000 fr. + 2'189 fr. 25] et qu'ils lui doivent des dépens à hauteur de 14'255 fr. 50.

Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 767 fr. pour les
recourants A. et B. C. _____ et à 385 fr. pour K. _____.

N'obtenant que partiellement gain de cause, A. et B. C. _____
ont droit à des dépens de deuxième instance réduits d'un tiers qu'il
convient de fixer à 3'845 fr., soit deux tiers de 5'000 fr. au titre de
participation aux honoraires et débours de leur conseil et deux tiers de
767 fr. en remboursement de leur coupon de justice (art. 2 al. 1 TAv [Tarif
des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]).

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 de A. et B. C. _____ est partiellement admis.
- II. Le recours de K. _____ est rejeté.
- III. Le jugement est réformé aux chiffres I et IV de son dispositif
comme il suit :
 - I. Les défendeurs A. et B. C. _____, solidairement entre
eux, doivent payer au demandeur K. _____ la somme
de 18'875 fr. 80 (dix-huit mille huit cent septante-cinq
francs et huitante centimes), avec intérêt à 5 % dès le
12 janvier 2006.
 - IV. Les défendeurs A. et B. C. _____, solidairement entre
eux, doivent payer au demandeur K. _____ la somme
de 14'255 fr. 50 (quatorze mille deux cent cinquante-
cinq francs et cinquante centimes) à titre de dépens.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

IV. Les frais de deuxième instance des recourants A. et B. C._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 767 fr. (sept cent soixante-sept francs) et ceux du recourant K._____ à 385 fr. (trois cent huitante-cinq francs).

V. K._____ doit verser à A. et B. C._____, solidairement entre eux, la somme de 3'845 fr. (trois mille huit cent quarante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 8 juin 2011

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 Olivier Burnet (pour K. _____)
- Me Alain Dubuis (pour A. et B. C. _____)

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 46'771 fr. s'agissant du recours de A. et B. C. _____ et de 8'567 fr. s'agissant du recours de K. _____.

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 Lausanne

Le greffier :