

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 10 juin 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Denys
Greffier : M. Jaillet

Art. 452 al. 2, 471 al. 3 CPC; 363, 367, 368 CC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **I. _____ SÀRL**, à [...], défenderesse, contre le jugement rendu le 19 février 2008 par le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **A. ET B. M. _____**, à [...], demandeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 19 février 2008, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a dit que la défenderesse I. _____ Sàrl doit payer aux demandeurs A. et B. M. _____, solidairement entre eux, la somme _____ de 15'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 27 avril 2005 (I), fixé les frais (II), alloué des dépens aux demandeurs (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

B. L'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC), retient notamment les faits suivants :

1. La défenderesse I. _____ Sàrl, société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le [...], est une entreprise générale de construction avec siège à [...]; son but est la réalisation de travaux (construction, rénovation, transformation, mandats d'architecture, sous-traitance, gérance, courtage, promotion, gestion, vente, etc.) dans le domaine immobilier, ainsi que le commerce de matériaux de construction et d'agencement, de produits alimentaires et d'articles ménagers.

2. Par acte du 2 mai 2002, les trois enfants d'[...] propriétaires de la parcelle 1417 du cadastre de la commune de [...], résultant de la division de la parcelle 491, ont constitué sur leur fonds une propriété par étages comportant la division de l'immeuble en trois parts de propriété, soit les lots A, B et C, en vue de la construction de trois villas contiguës également dénommées A, B et C. La défenderesse est cosignataire de l'acte de constitution, en qualité d'intervenante chargée de l'administration de la PPE et de la réalisation des futures constructions.

Cet acte fixe les droits exclusifs d'utilisation de chaque lot et constitue des servitudes foncières, soit "trois usages de jardin et de place de parc", dont un pour le lot C. Les conditions communes aux "trois usages

de jardin et de place de parc" sont que chaque propriétaire jouit de l'usage exclusif sur les zones teintée et hachurée et entretient à ses frais cette surface à son usage exclusif, selon le plan de servitude (qui ne figure pas au dossier). Sous le chiffre 6, cet acte prévoit encore qu'une servitude foncière "usage de jardin et place de parc (Villa C)" devra être inscrite au registre foncier. Fait partie intégrante de cet acte constitutif un "règlement d'administration et d'utilisation", daté du même jour. Celui-ci mentionne, dans le chapitre IV, article 11 intitulé "usages exclusifs à l'extérieur: jardins / places de parc", que selon les servitudes inscrites en faveur de chacun des lots, lors de la constitution de la propriété par étages, le propriétaire du lot C a l'usage exclusif de la partie du jardin entourée d'un liseré bleu et de la place de parc hachurée en bleu sur le plan de situation (qui ne figure pas au dossier).

3. Par contrat notarié du 6 juin 2002, les demandeurs A. et B. M. _____ ont acquis en copropriété, chacun pour une demie, 333/1'000^{ème} de la parcelle 1417, correspondant au lot C des plans, avec droit exclusif sur la villa C avec garage. La défenderesse, intervenant également dans l'acte de vente, s'est engagée à réaliser sur cette parcelle les villas A, B et C, avec garages et places de parc visiteurs, conformément au descriptif de l'ouvrage et au plus tard pour la fin du mois de septembre 2003. L'acte authentique prévoit encore que le coût de la villa, terrain compris, ne dépassera pas 558'000 fr., sous réserve des dispositions contraires au contrat d'entreprise.

Préalablement, soit le 15 avril 2002, les demandeurs avaient signé avec la défenderesse un contrat d'entreprise portant sur l'édification sur le terrain à acquérir de la villa C, pour un prix forfaitaire, TVA comprise, de 420'000 fr., comprenant 365'000 fr. pour la construction (CFC 2 bâtiment), 15'000 fr. pour les aménagements extérieurs et 40'000 fr. à titre de frais secondaires. Les demandeurs y étaient désignés comme maîtres de l'ouvrage et la défenderesse comme entreprise générale (cf. pièce 5). En annexe de ce contrat était joint un document nommé "descriptif général de construction"; son chiffre 512 prévoit que le prix de l'ouvrage inclut notamment les taxes de raccordements (eau,

canalisations), calculées uniquement sur la base du montant "CFC 2 Bâtiment" mentionné dans le contrat.

4. a) La réception de l'ouvrage est intervenue le 1^{er} octobre 2003. Avant la remise des clés, les parties ont procédé à un état des lieux qui a fait l'objet d'un procès-verbal signé le même jour. S'il y est fait mention d'un certain nombre de finitions et de réfections encore à exécuter, dans diverses parties intérieures de la villa, il ressort de ce document que les postes figurant sous la rubrique "aménagements extérieurs" (escaliers, dallages, terrasses et jardinage) ont été acceptés sans qu'aucun défaut soit relevé. Selon le jugement attaqué, les demandeurs ont soutenu que ces installations n'avaient pas encore été réalisées au moment de l'état des lieux et que celui-ci avait été dès lors consacré entièrement à l'intérieur de la villa. La défenderesse a admis en procédure que l'engazonnement du jardin avait été effectivement posé postérieurement à la livraison de l'ouvrage, en raison des conditions météorologiques non favorables du mois d'octobre.

b) Le 2 octobre 2003, un document intitulé "décompte final" a été établi par la défenderesse à l'attention des demandeurs, qui l'ont signé, dont la teneur est notamment la suivante :

"(...) **RECAPITULATION**

Décompte selon contrat, travaux supplémentaires et plus value	SFr. 428'822.90
Liste des acomptes reçus	SFr. 325'000.00
Total des remboursements à effectuer[recte]	SFr. 22'635.40
SOLDE EN NOTRE FAVEUR	<u>SFr. 81'187.50</u>

CE MONTANT EST A PAYER[recte] POUR LE 31 OCTOBRE 2003

Le maître de l'ouvrage et l'entreprise générale I. _____ Sàrl certifient que le décompte ci-dessus est exact, qu'il correspond aux conditions du contrat et la reconnaissance des travaux ont été effectués conformément aux normes et aux prescriptions de la S.I.A et renonce à toutes revendications ultérieures. (...)."

En annexe à ce document, un décompte des taxes de raccordement UE, EC et EP (égouts et eaux) contenait notamment les indications suivantes :

"Taxes selon coût du bâtiment prévu dans le contrat : (incluses dans frais secondaires)

(...)

TOTAL TAXES PREVUES **SFr. 7'229.95**

Taxes selon valeur incendie ECA : (non comprises dans le contrat)
(...)

TOTAL TAXES PREVUES **SFr. _____ --**

Taxes à payer par l. _____ Sàrl selon contrat SFr. 7'229.95

Taxes payées à ce jour par l. _____ Sàrl SFr. 5'866.65

SOLDE EN VOTRE FAVEUR **SFr. 1'363.30"**

c) Dans une correspondance du 12 décembre 2003, la défenderesse s'est adressée aux demandeurs en ces termes :

"Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous remercions pour le versement du solde et vous confirmons avoir reçu l'intégralité de la somme pour le paiement de la villa citée en marge, soit pour un montant total de Fr. 406'187.50. (...)."

5. Par lettre signature datée du 22 décembre 2003, les demandeurs, par l'intermédiaire de leur conseil d'alors, ont écrit à la défenderesse notamment ce qui suit :

"Mes clients ont également constaté qu'en lieu et place d'avoir 1.40 mètres de distance entre la façade et le bord du chemin d'accès aux villas, il ne leur reste plus que 60 centimètres. En outre, l'espace est totalement bouché par les énormes rochers que vous y avez déposés pour tenir le talus en lieu et place d'y avoir érigé un mur de soutènement. Indépendamment du fait que cela n'était

pas prévu et obstrue le dégagement qu'ils étaient censés avoir, il est à craindre que cela ne soit une source d'ennuis à l'avenir à chaque pluie."

6. Par lettre du 24 février 2004, la défenderesse a réclamé aux demandeurs paiement de la somme de 3'522 fr. 50, représentant la différence entre le montant de taxes de raccordement payées à la commune de [...] (9'389 fr. 15) et le montant de taxes qui devraient être mis à sa charge en vertu du contrat.

Les demandeurs ne se sont pas acquittés de cette facture.

7. Au mois d'août 2004, les demandeurs ont mandaté D._____, architecte HES - ISAE, afin de procéder à une expertise. Ce dernier a établi un rapport du 28 février 2005, qui indique que, après avoir effectué une visite des lieux le 26 août 2004 et en se fondant sur les documents lui ayant été remis par les demandeurs, plusieurs malfaçons ont été constatées. Il a notamment relevé que la distance entre les pierres de soutènement du chemin d'accès et la façade est de la maison était insuffisante pour permettre un passage extérieur vers la terrasse située au sud, tel qu'il était prévu dans le projet soumis à l'enquête.

L'expertise privée s'achevait par des propositions de travaux destinés à remédier aux problèmes signalés pour un total de 37'300 fr., dont 26'500 fr. pour le déplacement de l'armoire électrique et du chemin d'accès et la création d'un mur de soutènement de celui-ci.

8. Par lettre du 23 septembre 2005, les demandeurs ont adressé à la défenderesse un avis de défaut, sous forme de liste, portant sur plusieurs malfaçons; le passage situé le long de la façade est n'y était pas mentionné.

9. Par demande du 27 avril 2005, A. et B. M._____, vu notamment les défauts précités, ont pris avec dépens les conclusions suivantes :

"I.- Le prix des travaux effectués par la défenderesse sur la parcelle des demandeurs est réduit de fr. 50'000.-.

II.- En conséquence, la défenderesse est la débitrice des demandeurs de la somme de fr. 50'000.-."

Dans sa réponse déposée le 14 juillet 2005, I._____ Sàrl a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande et pris, reconventionnellement, la conclusion suivante :

"I.- A. et B. M._____ sont les débiteurs et doivent immédiat paiement à I._____ Sàrl de la somme de fr. 3'522.50, avec intérêt à 5% l'an dès le 7 mars 2004."

10. En cours d'instance, une expertise judiciaire a été confiée à N._____, architecte diplômé EPFZ - SIA, lequel, après avoir pris contact avec les deux parties et recueilli l'avis de différents professionnels, a déposé son rapport le 13 juillet 2006 et un rapport complémentaire le 22 juillet 2007.

Le passage existant entre la rampe d'accès et le mur de la façade est du bâtiment ne correspond pas selon l'expert à celui prévu initialement par les plans d'enquête. Sur ce point, le rapport constate notamment ce qui suit :

"Si on part du plan d'aménagement précité [cf. annexe 1 de l'expertise], la logique veut contre le bâtiment une ligne horizontale reliant les 2 angles de la façade alt. TA 659.90, ce qui par rapport au chemin signifie un talus, talus qui de par sa pente a nécessité un enrochement."

Dans son rapport complémentaire, l'expert a considéré que la moins-value résultant de ce défaut était subjective dans la mesure où elle

correspondait à l'utilité que représente pour les demandeurs l'existence d'un tel passage. Il a aussi constaté que, plutôt que de rétablir le passage susmentionné le long de la façade nord, on pourrait créer un escalier reliant le jardin privatif des demandeurs au chemin d'accès de l'immeuble, pour environ 1'500 francs. Il ressort du jugement attaqué que, entendu le 6 novembre 2007 en présence des parties, l'expert a chiffré à 15'000 fr. les travaux de remplacement de l'empierrement qui soutient le chemin d'accès par un mur permettant la création d'un passage le long de la façade est.

11. a) En droit, les premiers juges ont considéré que les conclusions des demandeurs portant sur les différents défauts allégués par eux étaient infondées, à l'exception de celle concernant la non-conformité du passage créé entre la place devant le garage et le jardin au sud de la parcelle. Sur ce dernier point, ils se sont appuyés sur l'avis de l'expert ainsi que sur le constat, lors d'une inspection locale du 21 janvier 2008, que la distance entre les pierres de soutènement du chemin d'accès goudronné et la façade est de la maison, d'environ 30 à 40 cm, était insuffisante pour permettre un accès convenable au jardin. Ils ont également relevé que l'exiguïté de cet espace rendait très difficile son entretien courant, spécialement le nettoyage de la végétation et des morceaux de rochers qui s'effritent au pied de la façade ainsi que le déneigement en hiver, des traces d'humidité étant déjà apparentes au niveau inférieur de la façade.

Le tribunal a constaté que l'avis des défauts concernant le passage entre la place devant le garage et le jardin avait été valablement signifié à la défenderesse par lettre du conseil des demandeurs du 22 décembre 2003 et qu'il ne pouvait leur être reproché de n'avoir pas aperçu cette malfaçon lors de l'état des lieux du 1^{er} octobre 2003. Il a précisé à cet égard que le maître n'est tenu de procéder qu'aux vérifications dites usuelles, c'est-à-dire à celles qui sont d'usage dans la branche considérée, ce qui n'est pas le cas de la mensuration de la largeur du passage le long de la façade est de la villa. Il ne s'agissait pas d'un défaut apparent, décelable par une simple inspection des lieux, mais bien

d'un défaut nécessitant une comparaison minutieuse des plans et de l'ouvrage livré, avec le cas échéant des mesures par un spécialiste.

Le tribunal a jugé que l'exécution défectueuse du passage en question était incontestablement de nature à diminuer la valeur de la villa. Il a considéré que, la défenderesse n'ayant pas prouvé, ni même allégué, que la moins-value subie par l'ouvrage en raison de ce défaut serait inférieure au coût de sa réfection, la réduction du prix à laquelle avaient droit les demandeurs correspondait au coût de remise en état dudit passage. Le tribunal s'est rallié à la conclusion chiffrée à laquelle était parvenu l'expert lors de son audition du 6 novembre 2007, soit 15'000 francs. Il a écarté ainsi le montant moindre correspondant au coût de la création d'un escalier, qui n'aurait constitué qu'un palliatif, ne compensant qu'en partie les inconvénients de la réalisation non conforme au contrat sur ce point.

b) Quant aux conclusions reconventionnelles de la défenderesse, les premiers juges les ont rejetées, en interprétant selon le principe de la confiance les termes "avoir reçu l'intégralité de la somme pour le paiement de la villa", contenus dans la lettre du 12 décembre 2003. Ils ont retenu que rien dans l'état de fait ne permettait de considérer que cette reconnaissance de paiement du prix devait être comprise par ses destinataires comme étant entendue sous réserve de facturations ultérieures, en l'occurrence des taxes de raccordement. Ils ont considéré que, le décompte final du 3 octobre 2003 faisant état d'un solde de 81'187 fr. 50 et ce montant ayant été entièrement payé par les demandeurs, ceux-ci étaient en droit d'interpréter de bonne foi la lettre de la défenderesse comme une quittance générale et définitive, valant pour l'ensemble des prestations effectuées par celle-ci.

C. Par acte du 16 février 2009, soit en temps utile, I._____ Sàrl a formé recours contre ce jugement, concluant principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions des intimés sont rejetées et que

ceux-ci sont ses débiteurs de 3'522 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 7 mars 2004. Subsidiairement, elle a conclu à la nullité.

Dans le mémoire déposé dans le délai imparti, la recourante a confirmé ses conclusions.

Par mémoire du 28 avril 2009, A. et B. M. _____ ont conclu au rejet du recours.

En droit :

1. Les voies du recours en nullité (art. 444 et 445 CPC [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966; RSV 270.11) et du recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ouvertes contre le jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement statuant en procédure accélérée dans les causes patrimoniales (art. 336 let. b CPC).

Déposé en temps utile (art. 458 CPC), par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable (art. 461 CPC).

2. En nullité, la recourante ne fait valoir aucun moyen spécifique. Dans son mémoire, elle a précisé maintenir sa conclusion en nullité "dans l'hypothèse où le Tribunal considérerait qu'il ne peut pas revoir l'appréciation des preuves dans le cadre du recours en réforme." Compte tenu du caractère subsidiaire du recours en nullité, un tel moyen n'est recevable que si le vice invoqué ne peut être corrigé dans le cadre du recours en réforme (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Lausanne 2002, 3^{ème} éd., n. 14 *ad* art. 444 CPC, p. 655). Or, la Chambre des recours peut revoir librement l'établissement des faits et l'appréciation des preuves dans le cadre du recours en réforme dont elle est saisie (art. 452 al. 2 CPC). Le recours en nullité est par conséquent irrecevable.

3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement en procédure accélérée, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois 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 (JT 2003 III 3). 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 (ibidem).

En l'espèce, l'état de fait permet de statuer sur le recours en réforme après complètement sur différents points issus du dossier. Les conclusions du recours ne sont ni nouvelles ni plus amples, elles correspondent à celles prises en première instance. La cour de céans est à même de statuer en réforme.

4. a) La recourante soutient que le défaut invoqué concernant le passage reliant la place devant le garage au jardin situé au sud, défaut retenu par le tribunal, affecte une partie commune de la PPE et non une partie privative de celle-ci, de sorte que les intimés ne disposent pas de la légitimation pour le faire valoir en justice.

b) Le défaut de légitimation active, qui n'a en l'espèce pas été invoqué en procédure ni examiné dans le jugement attaqué, est un moyen de fond et non une exception de procédure. Un tel moyen a le caractère d'une objection. Il doit être examiné d'office par le juge à la lumière des règles de droit matériel et non des règles de procédure. Il s'agit donc d'un

conflit sur la titularité du droit. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action alors que le défaut de qualité pour agir ou pour défendre, condition d'ordre procédural, entraîne l'irrecevabilité de celle-ci (JT 2001 III 77 c. 2c et arrêts cités; ATF 130 III 417 c. 3.1; 126 III 59 c. 1a; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 *ad art.* 138 CPC, p. 259, et n. 1 *ad art.* 62 CPC, pp. 113-115).

c) Le rapport de droit liant les parties est un contrat d'entreprise passé entre la défenderesse, entrepreneur, et les intimés, maîtres de l'ouvrage. Les conclusions des intimés ont pour objet la moins-value de l'ouvrage consécutive aux défauts dont celui-ci est entaché. En leur qualité de maîtres de l'ouvrage, ils ont qualité pour agir contre la défenderesse en paiement de la moins-value, soit, en l'espèce, en restitution partielle du prix de l'ouvrage qu'ils ont intégralement payé. A cet égard, l'action ouverte par les intimés tend uniquement à la réduction du prix de l'ouvrage et non pas à une réparation de ce dernier, comme la recourante semble l'évoquer (cf. mémoire p. 6, ch. 6).

Le fait que les intimés soient seulement copropriétaires dans une propriété par étage et que leurs droits diffèrent selon que ceux-ci portent sur les parties communes ou sur les parties privatives est sans effet sur la titularité des droits des maîtres de l'ouvrage à l'encontre de l'entrepreneur avec lequel ils ont conclu un contrat d'entreprise. Ainsi, au vu de la relation contractuelle, l'argumentation de la recourante est sans pertinence.

d) Au demeurant, le défaut en cause se trouve sur l'espace privatif du lot C de la PPE (cf. expertise de N._____, p. 2 *ad all.* 80), en l'occurrence le terrain objet du droit d'usage particulier conféré par la servitude en faveur du copropriétaire du lot C. Ce jardin, dont l'usage est réservé aux intimés par la servitude précitée, ne relève ni de la partie commune de la parcelle, ni de la partie privative faute de répondre aux exigences de l'art. 712b al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210). En effet, la servitude en question confère aux intimés un droit d'usage particulier sur le jardin, c'est-à-dire un droit accordé

conventionnellement à un propriétaire d'étages sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers (Wermelinger, La propriété par étages, 2^{ème} éd., 2008, n^{os} 151 ss, p. 104, et n^{os} 24 ss, p. 43). Les jardins privatifs sont l'exemple même des portions de sol dont l'usage peut être rattaché exclusivement à une unité d'étage. Ce sont des objets qui par définition sont impérativement des parties communes. Par l'attribution particulière, ils sont soustraits à la sphère de compétence directe de la communauté des propriétaires d'étages. Cette dernière conserve néanmoins un droit de regard pour assurer un usage conforme aux directives et conventions établies en l'espèce (Habs, La propriété par étages sur des maisons familiales en habitat groupé, thèse Lausanne 1989, p. 22).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un droit d'usage particulier qui appartient *propter rem* au propriétaire d'une part de copropriété par étages peut être cédé à un autre copropriétaire sans le consentement de l'assemblée des copropriétaires (ATF 112 III 145, JT 1999 I 42). Tel est le cas en l'espèce de la servitude conférant l'usage exclusif du jardin aux intimés. Cet espace ne relève ainsi pas de la partie commune comme le soutient la recourante.

e) Il découle de ce qui précède que le moyen tiré de l'absence de légitimation active des intimés doit être rejeté.

5. La recourante fait valoir que le tribunal a retenu à tort que le passage reliant la place devant le garage au jardin situé au sud constituait un défaut, ou plutôt l'absence d'une qualité promise. Elle reproche au tribunal d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des preuves en suivant l'expert, selon lequel ce passage n'avait pas été réalisé conformément aux plans d'enquête.

Dans son rapport d'expertise du 28 février 2005 (cf. pièce 11), D. _____ a relevé que le projet mis à l'enquête prévoyait une distance suffisante entre le chemin d'accès et le mur de façade est de la maison, permettant un passage extérieur entre l'entrée et la terrasse jardin

conformément aux plans signés par les propriétaires, et qu'actuellement, l'amoncellement de pierres de soutènement sont à 25 cm de la façade, empêchant tout passage. Pour sa part, l'expert N._____ ne remet pas en cause ces constatations, admettant implicitement une réalisation des travaux non conforme aux plans sur ce point (cf. rapport d'expertise du 13 juillet 2006). Dans son rapport complémentaire du 22 juillet 2007, l'expert N._____ fait état d'une moins-value, précisant que, selon les plans, un passage devrait exister entre le jardin et la place derrière le garage (réponse ad all. 29). Il admet une exécution non conforme aux plans. Enfin, lors de son audition du 6 novembre 2007, le même expert a fait état du coût de remplacement de l'empierrement actuellement en place par un mur de soutènement, qu'il estime à 15'000 fr., admettant ainsi implicitement un défaut de l'ouvrage. L'expert a été entendu en présence des conseils des parties; celui de la recourante n'avait alors pas fait porter l'audition sur le principe dudit défaut.

Ainsi, le tribunal n'a pas fait une appréciation critiquable des preuves en retenant que l'avis de l'expert, selon lequel le passage longeant la façade est n'avait pas été réalisé conformément aux plans d'enquête. C'est donc à bon droit que les premiers juges y ont vu un défaut de l'ouvrage.

6. La recourante soutient que les demandeurs n'ont pas signalé ce prétendu défaut au moment de la vérification commune qui s'est déroulée le 3 octobre 2003 et qu'ils ont donc accepté l'ouvrage tel que livré. En outre, elle remarque que dans leur lettre du 23 septembre 2005, les intimés ont établi une liste exhaustive des défauts et que la situation du passage en question n'y figure pas.

L'état de fait du jugement entrepris mentionne tant la réception de l'ouvrage que la lettre du 23 septembre 2005 précitée. Les premiers juges ont examiné la question de l'avis des défauts. La cour de céans se réfère à cette analyse qui peut être confirmée en application de l'art. 471 al. 3 CPC. Le moyen doit ainsi être également rejeté.

7. De l'avis de la recourante, le dommage ne saurait excéder 1'500 fr., montant retenu par l'expert N. _____ dans son complément d'enquête. Le tribunal a fixé la moins-value à 15'000 francs. Il a considéré que le montant de 1'500 fr. correspondait au coût de la création d'un escalier, qui ne constituerait qu'un palliatif, ne compensant qu'en partie les inconvénients de la réalisation non conforme aux plans d'enquête. Le montant de 15'000 fr., articulé par le même expert à l'audition du 6 novembre 2007, correspond au coût de remise en état du passage. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique.

Le moyen doit donc être rejeté.

8. La recourante soutient enfin que les intimés lui doivent 3'522 fr. 50 à titre de part des taxes de raccordement à la charge des propriétaires. Elle se fonde sur une facture du 24 février 2004 qu'elle a adressée aux intimés concernant "les taxes EU + EC, EP, Electricité selon la taxation ECA pour paiement à la commune" (cf. pièce 125).

Le tribunal a rejeté cette conclusion, au motif que la lettre du 12 décembre 2003 de la recourante aux intimés (cf. pièce 8) valait "quittance générale et définitive" pour l'ensemble des prestations effectuées par celle-ci. A juste titre. Les postes relatifs aux taxes de raccordement étaient déjà mentionnés dans le décompte final du 2 octobre 2003 (cf. pièce 7, page 5), *a fortiori* aussi dans la quittance du 12 décembre 2003. Sous ce poste, seule la rubrique "taxes selon coût du bâtiment prévu dans contrat" est remplie, alors qu'aucun chiffre ne figure sous la rubrique "taxes selon valeur incendie ECA (non compris dans le contrat)". Or, le décompte laisse un solde en faveur des propriétaires de 1'363 fr. 30, sans réserve aucune quant aux taxes selon valeur incendie ECA. Ce montant est reporté dans le poste des "remboursements à effectuer", dont le total s'élève à 22'635 fr. (cf. pièce 7, p. 3). Le poste "récapitulation" (ibidem) tient compte de cette dernière somme en déduction du coût global des travaux et laisse apparaître un solde de

81'187 fr. 50 en faveur de la recourante. Or, dans sa quittance du 12 décembre 2003, la recourante a confirmé avoir reçu le paiement intégral de la villa, avant de connaître le décompte des taxes de raccordement de la commune. Faute de réserve au sujet des taxes selon valeur incendie ECA, les intimés pouvaient de bonne foi comprendre que le courrier du 12 décembre 2003 valait quittance générale et définitive.

9. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 485 fr., conformément à l'art. 232 TFJC (Tarif des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant gain de cause, les intimés ont droit, solidairement entre eux, à des dépens de deuxième instance, par 1'200 francs.

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

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 485 fr. (quatre cent huitante-cinq francs).
- IV.** La recourante I. _____ Sàrl doit payer aux intimés A. et B. M. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 10 juin 2009

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 Alexandre Reil (pour I. _____ Sàrl),
- Me Paul-Arthur Treyvaud (pour A. et B. M. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 18'522 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la

contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

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

Le greffier :