

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 novembre 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Bendani et M. Stoudmann, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 18, 197, 363, 367 al. 1, 368 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **J._____SA**, à Pully, et **V._____**, à Pully, défendeurs, contre le jugement rendu le 13 novembre 2018 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **A.F._____**, à Rolle, et **B.F._____**, à Rolle, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 18 novembre 2018, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 30 avril 2019, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges) a prononcé que V._____ et J._____SA, solidairement entre eux, devaient paiement à B.F._____ et A.F._____, créanciers solidaires, d'un montant de 72'870 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 27 août 2010 (I), que les frais judiciaires de la procédure de conciliation, arrêtés à 1'200 fr., étaient mis à la charge de B.F._____ et A.F._____, solidairement entre eux, par 60 fr., et à la charge de V._____ et J._____SA, solidairement entre eux, par 1'140 fr., V._____ et J._____SA, solidairement entre eux, remboursant à B.F._____ et A.F._____, créanciers solidaires, la somme de 1'140 fr. versée à titre de frais de la procédure de conciliation (II), que les frais judiciaires de la procédure au fond, arrêtés à 35'265 fr. 20, étaient mis à la charge de B.F._____ et A.F._____, solidairement entre eux, par 4'092 fr. 90, et à la charge de V._____ et J._____SA, solidairement entre eux, par 31'172 fr. 30 (III), que V._____ et J._____SA, solidairement entre eux, devaient paiement à B.F._____ et A.F._____, créanciers solidaires, d'un montant de 13'423 fr. 10 à titre de remboursement de l'avance de frais effectuée (IV), que V._____ et J._____SA, solidairement entre eux, devaient paiement à B.F._____ et A.F._____, créanciers solidaires, d'un montant de 20'506 fr. à titre de dépens compensés (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VI).

En droit, les premiers juges ont d'abord rappelé que les parties avaient conclu en la forme authentique un contrat prévoyant la vente à terme d'un lot de propriété par étages en construction avec deux places de parc, ainsi que l'engagement des vendeurs de construire l'immeuble vendu conformément aux plans et au descriptif des travaux de construction signés le même jour, pour un prix forfaitaire de 1'360'000 fr., dont 60'000 fr. pour les places de parc, sans distinguer pour le solde de 1'300'000 fr. la valeur du terrain de celle de la construction de l'immeuble.

Dès lors qu'aucun élément du dossier ne permettait de considérer que les termes de ce contrat ne reflétaient pas la réelle et commune intention des parties, il y avait lieu de qualifier celui-ci de contrat mixte comportant des aspects relevant du contrat de vente immobilière ainsi que des aspects relevant du contrat d'entreprise générale. Les premiers juges ont souligné que, le 6 mars 2009, les parties avaient par ailleurs signé le « Contrat régissant les demandes de modification de la typologie du projet et les choix personnalisés de matériaux et d'équipements », qui était un accord complémentaire régissant les transformations ou modifications, ainsi que le choix de matériaux de finition et d'équipements différents de ceux prévus dans le descriptif des travaux de construction. Ils ont estimé que ce dernier contrat pouvait être qualifié de contrat d'entreprise générale. Les premiers juges ont également retenu qu'en déposant leur requête de conciliation le 11 juillet 2013, les demandeurs avaient agi en temps utile et qu'il n'était dès lors pas nécessaire d'examiner si la prescription avait été interrompue, ni de déterminer la portée de la renonciation à la prescription signée par les défendeurs. Ils ont en outre relevé que les parties avaient toutefois dérogé au régime légal s'agissant de l'avis des défauts dans le « Formulaire de vérification et de réception de l'ouvrage » en précisant qu'à compter de la réception de l'ouvrage, le délai de dénonciation des défauts était d'un an pour les appareils, de cinq ans pour les défauts cachés, de dix ans pour les défauts intentionnellement dissimulés et de deux ans dans les autres cas. Selon les premiers juges, l'instruction avait permis d'établir que les demandeurs avaient en tout cas signalé à quatre reprises aux défendeurs l'existence de défauts, soit lors de la vérification de l'ouvrage le 27 août 2010, dans le courriel du demandeur du 28 mars 2011, dans le commandement de payer du 27 août 2012 à la défenderesse, et dans le courrier du 29 mai 2013 du conseil des demandeurs. S'agissant des défauts des appareils, seuls les avis du 27 août 2010 et du 28 mars 2011 avaient été faits à temps. Pour les défauts cachés et les défauts intentionnellement dissimulés, tous les avis avaient été signifiés en temps utile. Quant aux autres défauts, l'avis du 29 mai 2013 était tardif. En définitive, les premiers juges ont estimé que les défendeurs devaient verser aux demandeurs la somme totale de 72'870 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 27 août 2010, correspondant à

la réfection de défauts de leur appartement relatifs à l'isolation phonique, au non-respect de plusieurs cotes des plans d'exécution, à l'entre-meuble de la cuisine, à un risque de nidification dans le cadre de la fenêtre de la cuisine, à la réfection des encadrements des quatre fenêtres Velux de la galerie et à un non-écoulement de l'eau sur le balcon-terrasse, le montant desdits défauts ayant été arrêté par l'expert judiciaire.

B. **a)** Par acte du 29 mai 2019, V._____ et J._____SA ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais, à sa réforme en ce sens que l'action des demandeurs soit rejetée et que les appelants ne soient pas les débiteurs solidaires de A.F._____ et B.F._____ de la somme de 72'870 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 27 août 2010. Ils ont requis l'octroi de l'effet suspensif à l'appel.

Par courrier du 31 mai 2019, le juge délégué de la Cour de céans a indiqué que la requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant un effet suspensif ex lege.

b) Par réponse du 12 septembre 2019, A.F._____ et B.F._____ ont conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais.

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

1. **a)** Les demandeurs B.F._____ et A.F._____ sont domiciliés à Rolle.

b) Le défendeur V._____ est actif dans le domaine de l'immobilier. Il est en particulier administrateur de la société [...] SA, qui est active notamment en matière de prise de participations dans les entreprises immobilières.

La défenderesse J. _____ SA est une société anonyme ayant son siège à Lausanne et dont le but est l'exécution de toutes opérations immobilières. Depuis sa création en 1998 jusqu'au 28 août 2014, la défenderesse avait son siège à Pully. Avant la modification de ses statuts intervenue le 21 juillet 2017, la raison de commerce de la défenderesse était « J. _____ SA. » et son but était « opérations dans le domaine immobilier, financier, industriel et mobilier ».

2. a) Le 6 mars 2009, les parties ont signé un acte intitulé « Modification de vente à terme et droit d'emption », devant le notaire G. _____, à Lutry, dont on peut extraire les passages suivants :

« [...]V. _____ et J. _____ SA:

1.- Vendent à terme à A.F. _____ et B.F. _____, qui achètent en copropriété, chacun pour une demie, l'immeuble ci-après désigné :

PROPRIETE : Propriété commune. Société simple. V. _____, 24.04.1946. Société anonyme **J. _____ SA**, Pully.

=====
=====

ETAT DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE :

Commune :	Rolle
No immeuble :	[...]Immeuble de base : [...]
Valeur de la part :	167/1000
Droit exclusif sur :	[...], PPE « [...]», combles et galeries : appartement-duplex de 175 m2 environ, plus terrasse de 21 m2 environ, lot 7 du plan, teinté en jaune

MENTIONS : Règlement de PPE ID.2009/ , PPE avant construction, ID 2009/

=====
=====

[...]

2.- Cèdent à terme à A.F. _____ et B.F. _____, qui acceptent et acquièrent, les servitudes personnelles d'usage de places de parc intérieures Nos 58 et 59, [...], qui seront rattachées à l'immeuble [...] de Rolle lors de l'exécution de la présente vente.

Cette nouvelle vente à terme est soumise aux clauses et conditions suivantes :

III. CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

1.- **Prix de vente :**

Le prix de vente est d'ores et déjà fixé à la somme globale de :

UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE MILLE FRANCS

(Fr. 1'360'000.--)

savoir un million trois cent mille francs (Fr. 1'300'000.--) pour l'appartement et soixante mille francs (Fr. 60'000.--) pour les places de parc intérieures.

[...]

2.- Etat juridique et matériel :

L'immeuble et les places de parc sont vendus à terme avec leurs parties intégrantes et accessoires légaux, dans leur état fini, terminé et habitable pour l'appartement et utilisables pour les places de parc, sous les garanties légales, pour une durée et un contenu n'excédant pas celles que détiennent et détiendront les vendeurs contre leurs sous-traitants, maîtres d'états et autres artisans de la construction.

[...]

4.- Documents :

Les acheteurs ont déjà reçu ou reçoivent en cet instant :

- la copie du règlement de propriété par étages, auquel ils adhèrent expressément, en particulier, à la clause d'élection de for de l'article 56 ;
- le descriptif des travaux,
- le plan de l'immeuble et des places de parc.

Le descriptif des travaux est signé séance tenante par les parties et restera dix ans au dossier des acheteurs chez le notaire stipulateur.

Les acheteurs reçoivent toutes explications utiles à l'égard de ces documents et ne formulent pas de réserve. Ils dispensent le notaire de la lecture du descriptif.

5.- Exécution de la construction et plus et moins values :

La construction du bâtiment, en particulier de l'immeuble vendu, y compris les parties communes et les aménagements extérieurs, sera exécutée et terminée dans les règles de l'art et conformément aux plans et au descriptif mentionnés ci-dessus, par les soins exclusifs et aux frais des vendeurs, étant précisé que les plans des extérieurs sont informatifs.

Les acheteurs n'auront donc aucun frais de construction à supporter à l'exception des transformations, modifications, choix spéciaux ou travaux supplémentaires qu'ils auront personnellement commandés aux vendeurs.

Les transformations ou modifications, ainsi que le choix de matériaux de finitions et d'équipements différents que ceux prévus dans le descriptif de construction, font l'objet d'une convention séparée signée immédiatement après la signature des présentes, à décharge du notaire soussigné ; cette convention concerne notamment les délais pour effectuer les choix, les échéances pour le paiement des plus-values et l'établissement d'un décompte de plus ou moins-values.

[...]

Le solde des plus-values devra être payé lors de l'exécution de la vente.

[...]

6.- Engagements des vendeurs :

Les vendeurs s'engagent, à leurs frais et risques, et sous leur responsabilité, à notamment :

- a) construire le bâtiment et exécuter les aménagements intérieurs conformément aux plans et descriptif de construction ;
- b) faire exécuter toutes les retouches et finitions des travaux, après avoir procédé, en compagnie des acheteurs et conformément à l'usage, à la reconnaissance des travaux ;
- c) faire exécuter tous les travaux d'aménagements extérieurs ;
- d) payer intégralement tous les entrepreneurs, maîtres d'état, fournisseurs, ingénieurs, architectes et autres artisans de la construction et des aménagements intérieurs et extérieurs, ainsi qu'à constituer toutes garanties afin d'éviter tout risque d'hypothèque légale de quelque nature que ce soit. Les vendeurs garantissent aux acheteurs qu'aucune hypothèque légale d'entrepreneur ou d'artisan ne pourra être inscrite sur l'immeuble après son transfert. Si tel était le cas, ils devraient indemniser les acheteurs de tout dommage qu'ils pourraient subir ;
- e) payer tous les frais inhérents directement ou indirectement à la construction, notamment toutes taxes d'introduction et d'épuration et tous impôts leur incombant, de manière à éviter tout risque d'inscription d'une hypothèque légale ;
- f) une fois les travaux terminés, assurer le bâtiment contre l'incendie, le faire cadastrer, obtenir le permis d'habiter et faire radier la mention PPE avant construction.

6.- Entrée en possession :

Le transfert de propriété et l'entrée en possession impliquant le transfert des profits et des risques aux acheteurs auront lieu au jour de l'exécution des présentes.

[...]

8.- Livraison de l'immeuble :

La construction sera terminée entre le 31 mai 2010 et le 31 août 2010, mais le 31 août 2010 au plus tard.

A cette date, les travaux de finition auront été complètement exécutés, hormis, éventuellement, ceux n'entravant pas la jouissance de l'appartement et des places de parc intérieures vendus, ceux résultant de commandes spéciales et les travaux d'aménagement extérieurs.

Une reconnaissance des lieux sera établie contradictoirement.

[...]

9.- Terme d'exécution :

L'exécution des présentes, savoir la signature du constat d'exécution de vente et le paiement du solde du prix de vente et des plus-values, aura lieu dès la fin des travaux de l'immeuble vendu, entre le 31 mai 2010 et le 31 août 2010, mais le 31 août 2010 au plus tard [...]. »

b) Conformément à ce qui est indiqué dans l'acte susmentionné, le 6 mars 2009 les parties ont également signé (i) un descriptif des travaux de construction daté du 12 novembre 2008, et (ii) un document intitulé « *Contrat régissant les demandes de modification de*

la typologie du projet et les choix personnalisés de matériaux et d'équipements ». Les parties ont encore signé le même jour (i) un plan « Combles » (lots nos 7 et 8) à l'échelle 1/100 daté du 24 novembre 2008 sur lequel figurent trois chambres (chambre 1, 2 et 3), une cuisine/espace repas avec une fenêtre Velux, un séjour, une terrasse, des WC séparés, des WC avec douche, et une salle de bains avec une fenêtre Velux, (ii) un plan « Galeries » (lots nos 7 et 8) à l'échelle 1/100 daté du 24 novembre 2008, sur lequel figure une galerie sous-toit avec quatre fenêtres Velux, et (iii) un plan « Sous-sol - Parking » (parcelle [...]) à l'échelle 1/200 daté du 28 novembre 2008.

Le descriptif des travaux de construction prévoyait notamment un revêtement de parois en carrelage pour les murs des locaux sanitaires et de l'entre-meuble de la cuisine.

c) La direction des travaux et la gestion des plus-values et moins-values ont été confiées à T. _____ SA, sise à Lutry, comme cela ressort du « Contrat régissant les demandes de modification de la typologie du projet et les choix personnalisés de matériaux et d'équipements », qui prévoit par ailleurs ce qui suit :

« Exposé préliminaire :

Parties exposent préliminairement qu'un acte de vente à terme et droit d'emption est signé ce jour entre [les demandeurs] et [les défendeurs] devant Maître G. _____ notaire à Lutry portant sur un lot en cours de construction. [...]

La direction des travaux et la gestion des plus et moins values ont été confiées à T. _____ SA, à Lutry.

Cet acte notarié prévoit notamment que la construction sera exécutée et terminée par les soins et aux frais [des défendeurs], conformément aux plans et descriptif également signés ce jour par les parties. [Les demandeurs] n'aur[ont] donc aucun frais de construction à supporter, à l'exception des transformations, modifications, choix spéciaux et travaux supplémentaires qu'il[s] aur[ont] personnellement commandés à la direction des travaux ou [aux défendeurs], dans les limites du présent contrat.

Le présent contrat, qui est un accessoire à l'acte de vente susmentionné, a pour but de régler :

- Les délais à respecter par [les demandeurs] pour formuler valablement [leurs] demandes de modification de typologie

du projet et [*leurs*] choix personnalisés par rapport au projet de base.

- L'obligation, pour [*les défendeurs*], de faire établir par écrit des devis des coûts des travaux et des honoraires liés aux modifications et choix souhaités, et de les soumettre pour acceptation [*aux demandeurs*], avant exécution des travaux.
- Le déroulement de l'exécution des travaux liés à ce qui précède.
- Le processus de règlement des plus et moins values et des honoraires liés aux modifications commandées par [*les demandeurs*].

Vu ce qui précède, parties conviennent de s'en tenir strictement à ce qui suit :

Dates butoirs

[...]

II

Décompte des plus et moins values

Le montant de chaque devis, y compris les honoraires y relatifs, sera au fur et à mesure de sa réception, reporté par la direction des travaux sur la fiche des plus et moins values, avec le montant dû par [*les*] ou [*aux demandeurs*]. [...] Le transfert de propriété n'interviendra qu'après complet règlement du solde par [*les demandeurs*]. [...]

IV

Champ d'application des modifications

Les demandes de modification ne peuvent être reçues par [*les défendeurs*] que si leur exécution ne compromet pas l'avancement des travaux. Elles doivent respecter les « dates butoirs » fixées dans le tableau établi par la direction des travaux et annexé au présent contrat.

Elles se présentent généralement dans l'ordre suivant :

A) Modification de la typologie

Il est possible, avant le montage des séparations intérieures, de changer la position des galandages afin de modifier la répartition des surfaces d'une pièce à l'autre. [...] L'entreprise adjudicataire établira le devis des plus et moins values relatif aux modifications apportées par [*les demandeurs*], sur la base d'un plan modifié. Ce plan et le devis du coût des travaux et des honoraires seront soumis pour signature [*aux demandeurs*] avant l'exécution des travaux [...].

B) Modification du plan d'électricité

Le nombre de prises, points lumineux, prises TC, prises TT, etc., est fixé par le descriptif des travaux annexé à l'acte de vente. Un plan d'électricité sera remis [aux demandeurs] qui apporter[ont] les éventuelles modifications de position ou les compléments de prises, de points lumineux, d'interrupteurs désirés. Sur la base de ce plan l'entreprise adjudicataire établira le devis des plus ou moins values relatif aux modifications demandées par [les demandeurs].

Le plan modifié et le devis comprenant les honoraires prévus seront soumis pour signature [aux demandeurs] avant l'exécution des travaux [...].

C) Installations sanitaires

Les appareils sanitaires prévus sont répertoriés dans la liste annexée au descriptif des travaux. [...] L'éventuel changement des appareils doit se faire chez le fournisseur agréé par [les défendeurs], en coordination avec l'installateur adjudicataire. [...] Le devis des plus ou moins values, comprenant les honoraires prévus, sera soumis pour signature [aux demandeurs], pour acceptation [...].

D) Agencement de cuisine

[...]

Un budget TTC de fourniture et pose d'agencement de cuisine figure dans le descriptif pour chaque type d'appartement. Le choix de la cuisine sera effectué par [les demandeurs], chez l'installateur recommandé par [les défendeurs], ou chez le fournisseur de son choix. La cuisine ne sera commandée qu'après signature et retour en temps utile du devis par [les demandeurs], ainsi que des plans techniques y relatifs.

[Les demandeurs peuvent] également recevoir [des défendeurs] le montant prévu et le verser directement en mains du fournisseur. Dans ce cas, [les défendeurs] ne répondr[ont] d'aucune garantie d'exécution ni de délai de livraison de l'agencement choisi.

[...]

E) Armoires de rangement

Le descriptif prévoit un budget TTC par appartement pour l'installation des armoires de rangement. [Les demandeurs] contacter[ont] le fournisseur agréé par [les défendeurs], afin de déterminer avec lui le nombre, la répartition intérieure de celles-ci et le type de finition. Le fournisseur calculera les éventuelles plus ou moins values, qui seront reportées sur le décompte final.

[Les demandeurs sont] en droit de commander chez un autre fournisseur. Dans ce cas, il[s] dispose[nt] du montant prévu par le descriptif et assume[nt] directement

le paiement de l'objet de [leur] choix. Aucune garantie ne sera donnée par [les défendeurs aux demandeurs] quant au délai de livraison et à la qualité d'exécution.

F) Cheminée de salon

L'installation d'une cheminée de salon est possible dans certains appartements. Celle-ci est laissée aux soins [des demandeurs]. Elle est installée par les soins du fumiste de son choix qui lui fournira directement les garanties. [...]

V

Choix des matériaux pour certains sols et murs

Le descriptif des travaux prévoit des montants TTC pour la fourniture et la pose de revêtements de sols et de murs. [...]

A) Revêtement de sol salon, chambre(s) et dégagement(s)

Le montant prévu TTC en fourniture et pose pour le revêtement de sol, (parquet, moquette, etc.) inclut les plinthes, les seuils, les passages sans seuils, les compensations d'épaisseur, les chutes et tout autre accessoire indispensable. L'attention [des demandeurs] est attirée sur les coûts supplémentaires et les honoraires qu'entraînerait une pose spéciale (carrelage, pierre naturelle, etc.). L'entreprise adjudicataire calculera les éventuelles plus ou moins values qui seront reportées sur le décompte, y compris les honoraires. Les travaux ne seront commandés et exécutés par dite entreprise qu'après signature du devis par [les demandeurs], [...].

B) Revêtement de sol et murs des salles de bains

Le montant prévu TTC en fourniture et pose pour le revêtement du sol et des murs (carrelage ou autre) inclut les baguettes d'angle, les seuils, les passages sans seuil, les joints souples, les compensations d'épaisseur, les chutes, etc. L'attention [des demandeurs] est également attirée sur les surcoûts qu'entraîne un format non standard. Seul le carreleur adjudicataire est à même d'établir le devis.

Le montant des plus ou moins values est reporté sur le décompte, y compris les honoraires. Les travaux ne sont commandés et exécutés qu'après signature du devis par [les demandeurs] [...]

C) Revêtements des murs salon, chambre(s) et dégagement(s)

Le prix de fourniture et pose TTC est prévu pour la pose d'un matériau sur une surface gypsée ou en carreaux de plâtre, prête à recevoir un rustique 1,5 mm, un rustique taloché, etc. Seule l'entreprise adjudicataire est à même d'établir le devis. Le montant des plus ou moins values est

reporté sur le décompte, y compris les honoraires. Les travaux ne sont commandés et exécutés qu'après signature du devis par [les demandeurs] [...].

VI

Procédé pour les choix

[Les demandeurs] procéder[ont] directement aux divers choix de matériaux auprès des fournisseurs recommandés par [les défendeurs]. Il[s] peu[vent] cependant être assisté[s] par la direction des travaux.

[...] ».

Les demandeurs ont eu des entretiens avec T. _____ SA afin de personnaliser leur appartement.

d) Le bureau d'architecture et d'urbanisme P. _____ SA a réalisé plusieurs plans concernant le lot de propriété par étages acheté par les demandeurs, dont notamment (i) un plan « Combles » (lot n° 7) à l'échelle 1/50, daté du 2 mars 2009 et modifié les 11 mars, 4 mai, 3 juin, 24 juin, 1^{er} juillet, 2 juillet, 10 septembre et 6 octobre 2009, et (ii) un plan « Galerie » (lot no 7) à l'échelle 1/50, daté du 2 mars 2009 et modifié les 5 mai, 1^{er} juillet, 6 octobre 2009 et 12 avril 2010. Le 2 juin 2009, le demandeur a signé le plan « Combles » (lot no 7) dans sa version intégrant les modifications datées jusqu'au 1^{er} juillet 2009.

e) Les demandeurs ont fait appel à E. _____ Sàrl pour réaliser l'aménagement de leur cuisine. Les plans d'aménagement de la cuisine ont été établis sur la base des plans réalisés par P. _____ SA.

3. a) Les demandeurs ont rapidement sollicité que l'isolation phonique soit renforcée sur certains murs par rapport à ce qui était initialement prévu. Il ressort en particulier du procès-verbal d'une séance de coordination tenue le 24 mars 2009 en présence des demandeurs et de la direction des travaux que ceux-là ont signifié à cette dernière qu'ils souhaitaient une isolation phonique supplémentaire entre la chambre 3 et l'espace repas et que la direction des travaux leur a indiqué que les portes coulissantes réduisaient la qualité phonique de la pièce. Sur le plan « Combles », état au 6 octobre 2009, figure la mention « *mur Albaphon*

(Alba hydro) ép. 10.5cm, 55dB » à côté des murs entre la chambre 1 et les WC séparés, entre la chambre 2 et la salle de bains et entre la chambre 3 et l'espace repas.

b) La qualité d'un matériau permettant de bénéficier d'une certaine mesure d'isolation phonique peut être affaiblie par d'autres facteurs, tels que l'existence de câbles électriques entre les pièces.

c) Le 21 octobre 2009, T. _____ SA a adressé au demandeur un courriel pour lui communiquer la numérotation de leur immeuble sur le chemin des [...], avec pour pièce jointe un « *plan de situation* » non daté, et non signé. Il s'agit d'un plan de la parcelle [...] (notamment) de la Commune de Rolle englobant trois bâtiments, à savoir un bâtiment « D » (sur lequel a été collée une pastille portant le numéro 10), un bâtiment « E » (sur lequel a été collée une pastille portant le numéro 8) et un bâtiment « F » (sur lequel a été collée une pastille portant le numéro 6), ainsi qu'un bâtiment [...] à côté duquel figure la mention « à démolir ». Ce plan est vraisemblablement antérieur à 2009 puisque, par acte authentique du 14 juin 2007, la parcelle [...] de la Commune de Rolle a été divisée en deux biens-fonds distincts, et que la partie de la parcelle [...] divisée sur laquelle se trouvait le bâtiment [...] a été simultanément réunie à la parcelle voisine [...]. La parcelle [...] a été encore divisée en octobre 2007 pour créer la parcelle [...], soit la parcelle de base sur laquelle se situe le lot de propriété par étages acheté par les demandeurs.

d) Lors de l'installation de la cuisine, E. _____ Sàrl a dû procéder à des ajustements des meubles et à des modifications de l'agencement prévu initialement, en raison du fait que les dimensions effectives de la cuisine différaient des dimensions figurant dans les plans d'exécution.

e) Le 23 juin 2010, Q. _____ SA a envoyé à l'intention des défendeurs, à l'adresse de T. _____ SA, un devis dans lequel figurent un poste « *Plus-value pour Albaphon épaisseur 45 mm en lieu et place d'Alba épaisseur 10 cm* » pour 1'846 fr. 25, et un poste « *Montage d'Alba*

épaisseur 6 cm blanc en lieu et place d'Alba épaisseur 10 cm » pour 1'425 fr. 55. Selon le tampon apposé en haut du devis, celui-ci a été reçu par T. _____ SA le lendemain. Il a été signé par le demandeur le 30 juin 2010.

Le 10 août 2010, les défendeurs ont adressé aux demandeurs une facture finale pour les travaux de plus-value, comprenant les travaux listés par Q. _____ SA dans son devis du 23 juin 2010.

4. Le transfert immobilier de la parcelle [...] est intervenu le 27 août 2010. Les demandeurs, T. _____ SA et le représentant des défendeurs ont procédé le même jour à l'état des lieux et à la remise des clés. A cette occasion, un document intitulé « Formulaire de vérification et de réception de l'ouvrage » et un procès-verbal y annexé ont été signés.

Le « Formulaire de vérification et de réception de l'ouvrage » prévoyait en particulier ce qui suit :

« 1. Vérification

[...] La vérification fait l'objet d'un procès-verbal annexé au présent formulaire. Le procès-verbal dresse la liste des retouches à effectuer et fait état des éventuels défauts de l'ouvrage (cf. la rubrique « Remarques Générales »).

Les défauts ou imperfections quelconques pouvant être relevés lors de la vérification et non consignés à son procès-verbal sont considérés comme acceptés par l'acquéreur. Ils ne pourront par conséquent faire l'objet d'aucune suppression ni retouche quelle qu'elle soit.

[...]

2. Réception

A compter de la réception court un délai de garantie (délai de dénonciation des défauts) d'une durée de :

- un an pour les appareils ;
- cinq ans pour les défauts cachés ;
- dix ans pour les défauts intentionnellement dissimulés ;
- deux ans dans les autres cas.

Toutefois la durée et le contenu des garanties n'excéderont pas celles que détient et détiendra l'Entrepreneur Général contre les maîtres d'état, entrepreneurs et autres artisans de la construction.

Les défauts pouvant être relevés lors de la vérification et non consignés à son procès-verbal ne sont pas couverts par la garantie.

Le vendeur, en présence de la Direction des travaux, remet ce jour à l'acquéreur, qui déclare recevoir, l'ouvrage vérifié, ainsi que 4 clés [...] et 2 télécommandes pour la porte du garage.

[...]

Remarques générales

La vérification et la réception de l'ouvrage ne peuvent avoir lieu que si tous les montants dus par l'acquéreur au vendeur, plus-values comprises, ont été au préalable intégralement réglés.

[...] ».

Le procès-verbal de vérification faisait état de plusieurs défauts. Il indiquait notamment, s'agissant de la cuisine, « pose verre (paroi) sous meuble susp. à poser ». Il ne faisait toutefois aucune mention d'un éventuel non-respect des cotes des plans d'exécution.

5. a) Le 28 mars 2011, le demandeur a adressé à H._____, apparemment employée par les défendeurs, un courriel dont on peut extraire ce qui suit :

« [...] L'isolation phonique n'est pas adéquate :

1. Le mur comporte un trou dans l'isolation (voir photo). Je ne suis pas expert mais lors de travaux, j'ai mentionné le problème à M. [...], puis à M. [...]. Ils m'ont expliqué qu'il savait ce qu'il faisait [*sic*] et que tout se passera bien. Donc votre affirmation que les murs respectent les 55dB est fausse.
2. J'ai expliqué à M. K._____ que j'ai besoin d'une meilleure isolation entre ma chambre et ma salle de bain du reste de l'appartement. L'expertise que vous avez mandaté [*sic*] ne concerne que les bruits aériens. La logique veut que l'isolation soit adéquate par rapport à l'utilisation des pièces isolées, c'est à dire [*sic*] bain, douche, etc.
3. Ma demande à monsieur K._____ était très précise. La réponse est venue avec un devis. Il est très clair pour moi que je ne vous dois rien pour résoudre ce défaut.

Mur de la chambre à coucher 1 et cuisine :

Comme je vous l'ai mentionné plusieurs fois, je ne demande pas d'explications concernant ces défauts mais des solutions pour résoudre mes problèmes. Je mentionne que personne ne m'a

demandé les problèmes que cela me créer afin de trouver des solutions [sic].

Entre-meuble de cuisine :

Solution trouvée par monsieur [sic] Racine pour résoudre les problèmes de mur. Un mur alba ne pouvait pas être posé à cause d'erreurs dans le plan. [...] ».

Z. _____, mandatée par les défendeurs pour gérer ce dossier, notamment pour la signature de l'acte du 6 mars 2009, a répondu au demandeur le 31 mars 2011 ce qui suit :

« Monsieur,

Nous accusons réception de votre échange de courriels avec Mme H. _____. A cet effet, nous tenons à apporter les précisions suivantes :

1. Conformément à votre demande, les murs de séparation entre la cuisine et la chambre 3 ainsi qu'entre la salle de bain et la chambre 2 ont été réalisés en Albaphon. Les spécialités de ce matériau permettent en soi de garantir une isolation acoustique, entre les pièces, de 55db. Toutefois, il apparaît clairement que si des éléments incorporés tels que boîtes/prises électriques ou alimentation d'appareils sanitaires viennent à être incorporés dans cette paroi, les qualités phoniques en sont affaiblies.
2. Renseignements pris auprès de T. _____ SA, vous n'avez pas précisé d'autres mesures à prendre. D'ailleurs le devis de plâtrerie a été signé en conséquence, de même que celui de la menuiserie qui ne spécifie pas de particularités phoniques pour les portes de séparation.
3. Dans la mesure où vous souhaitez améliorer [sic] les qualités phoniques à l'intérieur de votre appartement, des murs de séparations intérieurs en Albaphon ne suffisent pas. Il faut également résoudre toute une série de détails constructifs liés à la mise en œuvre des éléments architecturaux ainsi qu'aux raccords entre les matériaux. Une étude compétente [sic] doit être demandée à un acousticien. Une première estimation permet d'évaluer ce coût à CHF 2'000.- HT. Cette démarche est utile à l'établissement, d'une part, d'un descriptif des travaux avec coût y relatif et, d'autre part, à un planning d'intervention.

Ces travaux ne figurant pas dans le descriptif de base, il apparaît clairement que tous les frais liés aux démarches précitées sont en plus-values. Il ne s'agit en aucun cas d'un défaut, le descriptif ne prévoyant pas de dispositions particulières en matière d'isolation phonique.

4. Concernant les dimensions des pièces de votre appartement, l'architecte prendra contact avec vous la semaine prochaine afin de fixer un rendez-vous. Il aura pour but de relever certaines dimensions afin de vérifier les cotes figurant sur

ses plans. Cette démarche est nécessaire avant d'entamer toute discussion.

5. Pour ce qui est de l'entre meuble et comme précisé antérieurement, le descriptif prévoit un budget pour la fourniture et la pose de la cuisine. L'entre meuble fait partie du montant alloué.

Dans la mesure où vous souhaitez [*sic*] procéder aux démarches liées aux questions d'acoustiques soulevées ci-dessus ou à la pose d'un entre meuble, nous vous laissons le soin de procéder par votre biais. L'appartement vous a été livré il y a plus de 6 mois, nous ne pouvons plus entrer en matière pour des travaux de choix ou modifications à plus-value.

Pour ce qui est des éventuelles retouches encore à effectuer, les entreprises concernées prendront contact directement avec vous pour les terminer avant Pâques.

[...] ».

b) Il ressort d'une offre du 16 mai 2011 adressée au demandeur par M. _____ SA, que la fourniture et la pose d'un revêtement en verre pour l'entre-meuble de cuisine coûterait 1'662 fr. 80 TTC.

6. a) Sur réquisition des demandeurs, un commandement de payer la somme de 250'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 27 août 2010, a été notifié le 28 août 2012 à la défenderesse, qui a formé opposition totale à celui-ci. Le commandement de payer est daté du 27 août 2012 et il mentionne, sous la rubrique « Titre de la créance ou cause de l'obligation », « Défauts de construction concernant la parcelle no [...] de la Commune de Rolle, débiteur solidaire avec V. _____ à Lutry ».

b) Le 28 août 2012, les défendeurs ont chacun signé un document intitulé « *Déclaration de renonciation à la prescription* », dans lequel ils ont indiqué « *renoncer à se prévaloir de l'exception de prescription à l'encontre des prétentions émises par [les demandeurs] en relation avec l'appartement vendu conformément à l'acte de vente à terme et droit d'emption signé le 6 mars 2009 devant le Notaire G. _____* ». Le document signale par ailleurs que « *[c]ette renonciation vaut jusqu'au 27 août 2013 et pourra être renouvelée* ».

c) Le 29 mai 2013, le conseil des demandeurs a adressé aux défendeurs un courrier dans lequel il a listé 28 défauts constatés dans l'appartement vendu aux demandeurs. La liste des malfaçons signalées peut être résumée comme il suit :

1. Isolation phonique insuffisante entre salle de bains et chambre 2 et entre cuisine et chambre 3 ;
2. Dimensions de la cuisine non conformes aux dimensions prévues dans les plans ;
3. Largeur de la porte de la cuisine inférieure à la largeur prévue dans les plans ;
4. Largeur du mur entre la chambre 1 et la salle de bains (d'un côté de la porte) inférieure à la largeur prévue dans les plans ;
5. Largeur du mur entre la chambre 1 et la salle de bains (de l'autre côté de la porte) inférieure à la largeur prévue dans les plans, et par conséquent taille de la chambre 1 inférieure à la taille prévue dans les plans ;
6. Manque de parallélisme des murs latéraux de l'alcôve de la chambre 1 ;
7. Installation de la cuisine non conforme aux plans initiaux engendrant un chauffage au sol sous le meuble de cuisson au lieu de devant le plan de cuisson ;
8. Mauvaise pose du tuyau de ventilation de la cuisine ;
9. Taille trop petite de la paroi mobile latérale de la baignoire de la salle de bains ;
10. Défauts de peinture sur le plafond de la chambre 1 ;
11. Défauts de peinture dans la salle de bains ;
12. Défauts des stores à lamelles de la chambre 1 (remontée non symétrique et blocages), et d'autres stores de l'appartement (pièces non précisées) ;
13. Court-circuit du moteur du store du balcon ;
14. Isolation apparente sur la fenêtre côté Ouest de la cuisine et espace trop grand qui permet aux oiseaux de pénétrer dans le logement ;

15. Fermeture défectueuse de la porte de la gaine technique dans laquelle passent les canalisations de chauffage et témoins de niveau bloqués ;
16. Asymétrie et irrégularité du cadre intérieur de la fenêtre en châssis rampant (Velux) de la salle de bains ;
17. Asymétrie et irrégularité du cadre intérieur de la fenêtre en châssis rampant (Velux) du côté Ouest de la cuisine ;
18. Asymétrie de tous les cadres intérieurs des fenêtres en châssis rampant (Velux) ;
19. Non-étanchéité du balcon (eau stagnante) ;
20. Mauvaise fermeture de la porte du balcon ;
21. Joints parallèles à l'escalier qui mène à la mezzanine disgracieux ;
22. Fissures des joints en silicone entre les catelles du sol et les plinthes dans tout l'appartement ;
23. Joints en silicone de la douche italienne mal posés ;
24. Parcelle plus petite que celle prévue dans les plans, et bâtiment ECA [...] disgracieux non démoli ;
25. Mauvais ajustement de la porte en verre séparant la chambre 1 de la salle de bains ;
26. Escalier d'accès à l'étage pas droit ;
27. Odeurs de moisissure sous le lavabo de la cuisine ;
28. Odeurs de nourriture dans la salle de bains.

Les défendeurs n'ayant pas réagi dans le délai de déterminations imparti par le courrier précité, le conseil des demandeurs leur a adressé un nouveau courrier le 10 juillet 2013 dans lequel il a indiqué « [m]on client fait ainsi le choix de demander une réduction d'un prix conformément à l'article 368 du Code des obligations ».

7. En cours d'instruction, une expertise a été confiée à [...], architecte EPFZ-SIA, afin qu'il se détermine sur les défauts invoqués par les demandeurs. Celui-ci a déposé un rapport principal le 23 mai 2016, et un rapport complémentaire le 2 mai 2017.

a) En ce qui concerne l'isolation phonique entre la chambre 2 et la salle de bains, et entre la chambre 3 et l'espace repas, l'expert a relevé que, selon des mesures effectuées par [...] SA le 15 février 2011, la valeur d'isolation acoustique était de 47 dB entre la salle de bains et la chambre 2, de 48 dB entre la chambre 2 et la salle de bains et de 49 dB entre l'espace repas et la chambre 3. L'expert a souligné à cet égard que ces mesures étaient inférieures à la valeur d'exigence minimale de 52 dB et à la valeur d'exigence accrue de 55 dB, ces deux valeurs étant prévues par la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment », édition 2006, pour un logement du type de celui des demandeurs (degré de nuisance modéré et sensibilité au bruit moyenne).

L'expert a estimé que les travaux qui permettraient d'atteindre une valeur d'isolation acoustique de 55 dB coûteraient aujourd'hui environ 50'000 francs. Il a par ailleurs indiqué que le coût de ces travaux en cours de chantier, avant la livraison de l'ouvrage, n'aurait été que de 15'000 francs.

b) L'expert a constaté que les cotes figurant dans les plans de 2009 (aussi bien dans leur version signée par le demandeur le 2 juin 2009 que dans leur version ultérieure intégrant les modifications datées jusqu'au 6 octobre 2009) des trois chambres, de la salle de bains et de la cuisine établis par P. _____ SA n'ont pas été respectées, en raison de manquements concernant l'implantation des cloisons en plâtre. En particulier, il a relevé que la paroi entre la chambre 1 et la salle de bains mesurait 250.5 cm au lieu de 255 cm, la largeur de la cuisine était de 411 cm au lieu de 420.5 cm, la longueur de la cuisine était de 536 cm au lieu de 518 cm, et la hauteur sous le rampant dans la cuisine était de 115 cm au lieu de 105 cm. Conformément aux relevés sur lesquels s'est basé l'expert, la porte de la cuisine avait une largeur de 95 cm au lieu de 99 cm. Selon l'expert, les modifications des cotes des pièces ne sauraient être qualifiées de « légères » car elles ont généré des pertes d'usage de l'appartement. L'expert a en outre remarqué des malfaçons concernant des manques de parallélisme et a en particulier constaté que le mur latéral de l'alcôve dans la chambre 1 n'était pas à angle droit. L'expert a considéré que ces manquements justifiaient un dédommagement de

10'000 fr., même si la surface utile totale n'était pas diminuée par le non-respect des cotes des plans.

c) L'expert a relevé, en ce qui concerne l'entre-meuble de cuisine, que le changement de dimensions avait obligé le constructeur à poser une cloison en bois à la place d'une paroi en plâtre avec un revêtement en carrelage. Il a ainsi estimé qu'il en résultait pour les demandeurs un dommage de 1'662 fr. 80, soit le prix de l'offre du constructeur pour poser sur la cloison en bois un revêtement en verre, étant précisé que la pose d'un revêtement en carrelage sur une paroi en bois aurait été « hasardeuse » et qu'il était dès lors plus approprié de poser un revêtement en verre.

d) L'expert a constaté que plusieurs stores de l'appartement fonctionnaient mal et coulissaient de travers. Il a en particulier relevé que les stores à lamelles orientables de la cuisine et des deux chambres adjacentes n'étaient pas horizontaux et les lames se déplaçaient de biais. Selon l'expert, la finition latérale du caisson de store de la fenêtre de la cuisine n'avait pas été réalisée dans les règles de l'art, en particulier car l'isolation n'était pas protégée et les risques de nidification ne pouvaient être écartés.

Une intervention d'une autre entreprise que celle qui avait posé ces trois stores nécessiterait de poser de nouveaux stores, et coûterait 2'435 fr. 40 TTC. Ce prix comprenait la fourniture et la pose de tôles anti-oiseaux pour un montant de 100 fr., TVA à 8% en sus.

e) S'agissant des fenêtres, l'expert a considéré que les châssis rampants de marque Velux avaient été posés dans les règles de l'art. Il a précisé que les problèmes constatés sur cinq fenêtres de toiture provenaient de la mauvaise exécution des encadrements intérieurs en placoplâtre qui n'étaient pas à angle droit. C'est selon lui pour cette raison que le joint de la fenêtre basculante frottait contre l'encadrement et ne permettait pas une ouverture optimale. L'expert a estimé le coût de réfection à 7'000 fr., soit 6'000 fr. pour la réfection complète des

encadrements (1'200 fr. pour cinq encadrements), et 1'000 fr. pour les protections et nettoyages (estimation en bloc).

f) S'agissant de l'étanchéité du balcon-terrasse, l'expert a constaté que les pentes en périphérie du balcon étaient suffisantes, mais que, par contre, le secteur autour de l'écoulement n'avait pas de pente et que l'écoulement avait été exécuté sans garniture de naissance qui facilitait l'évacuation des eaux, ce qui provoquait une mauvaise évacuation de l'eau et qui rendait difficile le nettoyage des petits déchets et poussières. Selon l'expert, les travaux qui permettraient à l'eau de s'écouler normalement coûteraient environ 5'500 fr. TTC.

8. a) Le 11 juillet 2013, les demandeurs ont déposé auprès de la Chambre patrimoniale cantonale une requête de conciliation au pied de laquelle ils ont conclu à ce que les défendeurs soient condamnés à leur payer une somme de 250'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 27 août 2010, à titre de réduction du prix pour des défauts qui affecteraient l'immeuble acheté aux défendeurs par acte du 6 mars 2009.

Compte tenu de l'échec de la conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée aux demandeurs à l'issue de l'audience de conciliation qui s'est tenue le 4 septembre 2013.

b) Par demande du 5 décembre 2013, A.F._____ et B.F._____ ont conclu, sous suite de frais, à ce que J._____SA et V._____, solidairement entre eux, soient reconnus leurs débiteurs de la somme de 200'000 fr. avec intérêt à 5% l'an à compter du 27 août 2010.

Par réponse du 2 juin 2014, les défendeurs ont conclu au rejet des conclusions prises par les demandeurs dans la demande du 5 décembre 2013, avec suite de dépens.

c) L'audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 30 octobre 2014.

d) Les demandeurs et six témoins ont été entendus le 17 mars 2015 et le 23 avril 2015.

e) Les parties ont renoncé aux plaidoiries orales au profit de plaidoiries écrites par courriers des 21 et 23 mars 2018. Elles ont chacune déposé un mémoire écrit, en date du 7 juin 2018 pour les défendeurs, et en date du 15 juin 2018 s'agissant des demandeurs. Ces derniers ont indiqué à cette occasion réduire leurs conclusions à un montant de 87'935 fr. 40 avec intérêts à 5% l'an à compter du 27 août 2010.

f) A l'issue de la séance de délibérations du 1^{er} novembre 2018, la Chambre de céans a rendu son jugement. Le dispositif de celui-ci a été notifié aux parties par envoi du 13 novembre 2018. Les deux parties en ont requis la motivation en temps utile.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 francs. L'appel est dès lors recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.).

3.

3.1 Le premier grief des appelants est lié au défaut constaté par les premiers juges s'agissant de l'isolation phonique. Ils rappellent que le litige porte sur le fait que les intimés auraient exigé, entre la salle de bains et une chambre ainsi qu'entre l'espace repas et une autre chambre, une isolation acoustique particulière et que, selon eux, les qualités promises n'auraient pas été livrées. Ils soulignent que les premiers juges ont retenu, à juste titre, que les intimés ne pouvaient se prévaloir du fait qu'ils auraient expressément demandé une paroi en Albaphon garantissant 55 dB, soulignant que si les intimés souhaitaient le respect d'une telle valeur, ils auraient dû le spécifier de manière expresse. Néanmoins, les appelants relèvent que les premiers juges auraient ensuite retenu, de manière erronée, que les murs livrés n'offraient en toute hypothèse pas la qualité à laquelle les demandeurs pouvaient s'attendre d'après les règles de la bonne foi dans la mesure où l'isolation phonique était en-dessous des valeurs d'exigence minimales. Selon les appelants, les constructeurs n'auraient jamais promis, en termes d'isolation acoustique, une quelconque exigence et les intimés ne se seraient d'ailleurs jamais plaints

du fait que les murs initialement prévus présenteraient des lacunes en matière d'isolation. Ils rappellent que les intimés se sont limités à demander un complément d'isolation et qu'une solution leur a été proposée par le biais de la société Q. _____ SA, ce qui a occasionné une plus-value de 1'846 fr. 25 pour la pose de plaques supplémentaires. Les appelants soutiennent que, selon les déclarations du témoin K. _____, il ne serait pas possible d'avoir la même isolation phonique dans les pièces d'un seul et même appartement qu'entre deux appartements ou deux lots, parce que ces derniers seraient séparés par une dalle du plafond et qu'il n'y aurait pas d'ouverture communicante. Selon les appelants, les exigences minimales retenues par les premiers juges ne seraient valables qu'entre appartements, et pas au sein d'un seul et même logement. Ils relèvent que l'expertise ne serait pas d'un grand secours puisqu'elle partirait du postulat de départ que les intimés avaient demandé une valeur de 55 dB, alors que tel n'était pas le cas. Ils mentionnent que le revêtement promis a été posé, ce qui exclut qu'il y ait une divergence entre les qualités promises et les qualités existantes et donc l'existence d'un défaut. Les appelants contestent encore que les travaux d'isolation phonique réalisés par Q. _____ SA soient assimilables à de la sous-traitance, soutenant qu'il n'y aurait pas eu de contrat direct entre eux-mêmes et cette société et que les intimés auraient dû faire l'avis des défauts directement auprès de Q. _____ SA, laquelle serait responsable de la pose des parois querellées. Enfin, les appelants arguent que s'il avait fallu atteindre hypothétiquement une isolation phonique de 55 dB pour la paroi, la facture aurait été beaucoup plus élevée et aurait approché le montant précisé dans l'expertise s'agissant du coût d'élimination dudit défaut. Or, les intimés n'ont payé que 1'846 fr. 25 pour ce qu'ils ont commandé, ce qui justifierait d'autant moins une réduction de prix de 50'000 francs.

Les intimés soutiennent pour leur part que le raisonnement des premiers juges serait correct, dès lors qu'ils pouvaient légitimement s'attendre à ce qu'une valeur accrue d'isolation phonique de 55 dB soit respectée entre la salle-de-bains et la chambre n° 2 ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre n° 3. Ils estiment que l'accord entre les

parties sur le degré accru d'isolation ressortirait du procès-verbal de la séance de coordination du 24 mars 2009, du message électronique du 6 mars 2011 de Z._____ confirmant que les parties s'étaient mises d'accord sur la réalisation d'une isolation acoustique renforcée entre la cuisine et la chambre n° 3 ainsi qu'entre la salle-de-bains et la chambre n° 2 ainsi que des plans « Combles », les murs concernés portant la mention « Mur albaphon, ép. 10,5 cm, 55 dB ». Les intimés font valoir qu'ils auraient expressément indiqué à la direction des travaux qu'ils souhaitaient avoir une isolation phonique accrue, identique à celle des murs séparant deux appartements distincts. S'agissant du témoignage de K._____, ils relèvent qu'il devrait être apprécié avec réserve, ce dernier étant le mandataire des appelants. Ils soulignent encore que la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment » prévoirait une valeur d'exigence minimale de 52 dB pour un logement du type de celui des intimés, valeur qui serait augmentée à 55 dB en cas d'exigence accrue. Les intimés soutiennent que le contrat du 6 mars 2009 stipulait expressément que la construction serait exécutée et terminée par les soins du vendeur, soit des appelants, la direction des travaux et la gestion des plus et des moins-values ayant été confiées à la société T._____ SA. Selon les intimés, cette société était donc la représentante des appelants pour la réalisation des travaux, de sorte que tous les actes accomplis par cette dernière seraient imputables aux appelants. Il y aurait lieu de retenir que la réelle et commune intention des parties était de confier aux appelants la charge de l'entier des travaux complémentaires, leur responsabilité étant ainsi engagée. Enfin, les intimés allèguent que les appelants se seraient engagés à livrer un ouvrage présentant des qualités d'isolation phonique accrue pour un prix donné, soit 3'877 fr. 90. Ainsi, l'ouvrage livré serait entaché d'un défaut puisqu'il ne respecterait pas les exigences minimales prévues par la norme SIA 181 et les intimés ne pourraient être tenus pour responsables du fait que le devis présenté ne permettait pas d'atteindre la qualité promise ou attendue.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 363 CO (Code suisse des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une

des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. Il s'agit d'un contrat bilatéral parfait. Lors de la conclusion, les parties s'engagent en effet à exécuter des prestations qui se trouvent dans un rapport d'échange, soit l'exécution d'un ouvrage et le paiement d'un prix (Gauch, *Der Werkvertrag*, 6^e éd., 2019, n. 7 pp. 3-4). L'ouvrage est le produit, concrétisé matériellement, d'un travail consistant à modifier une situation de fait : quelque chose a été créé, transformé ou supprimé (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., 2016, n. 3516).

Par un contrat d'entreprise générale, l'entrepreneur s'engage à livrer tout ou partie de l'ouvrage sans égard à la nature des travaux à effectuer (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 3575). Dans ce cas de figure, le maître n'a de rapports contractuels qu'avec l'entrepreneur général, qui pourra notamment confier l'exécution d'une partie des travaux à un autre entrepreneur (le sous-traitant), qui n'aura pas de relation contractuelle avec le maître, mais seulement avec l'entrepreneur principal (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, nn. 3586 et 3598).

Dans le cas du contrat d'entreprise totale, l'entrepreneur s'engage non seulement à réaliser l'ouvrage, mais encore à établir les projets et les plans (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 3582).

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, *CR-CO I*, nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, *Berner Kommentar*, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017

consid. 6.2 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid 10.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1).

3.2.2 Aux termes de l'art. 368 CO, lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter, le maître a le droit de le refuser et, si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts (al. 1) ; lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value, ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives ; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (al. 2). Le droit de demander des dommages-intérêts constitue une créance du maître qui vient compléter les droits formateurs de résolution du contrat, de diminution du prix et de réfection de l'ouvrage. Comme la lettre et la loi l'indique, la prétention à des dommages-intérêts ne peut pas être exercée isolément. Le maître n'a droit à des dommages-intérêts que pour le dommage consécutif au défaut (Chaix, Commentaire romand CO I, 2^e éd., n. 56 ad art. 368 CO).

La notion de défaut n'est pas une notion technique mais une notion juridique (Gauch, op. cit., n. 1433). Dans le cadre du contrat d'entreprise, on peut se référer aux critères de l'art. 197 CO, relatif aux défauts de la chose vendue (ATF 104 II 348 consid. 3.3). Le défaut concerne l'absence soit d'une qualité promise, celle dont l'entrepreneur avait promis l'existence, soit d'une qualité attendue, celle à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n. 3768 et les réf. citées). Il faut comparer l'état de la chose qui a été livrée (l'état réel), déterminé sur la base de faits exclusivement, et l'état de la chose qui devait être livrée (l'état convenu), déterminé selon le contenu (réel ou supposé) de l'accord entre les parties. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut. Le vice peut affecter une qualité matérielle, juridique ou économique de la chose livrée (Venturi, Commentaire romand CO I, 2^e éd., nn. 4 à 6 ad art. 197 CO).

L'entrepreneur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances qu'il a pu donner au maître de l'ouvrage eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités (ATF 109 II 24 consid. 4, JT 1983 I 258) ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains défauts (Venturi, op. cit., n. 11 ad art. 197 CO et les réf. citées). L'entrepreneur est également tenu des qualités attendues. Il s'agit des qualités qui n'ont pas été convenues entre les parties ou promises par l'entrepreneur, mais sur lesquelles le maître d'ouvrage devait pouvoir compter selon les règles de la bonne foi. Comme les qualités promises, elles sont des éléments de l'accord ; elles déterminent « ce que doit être la chose à livrer, même si elles sont généralement implicites ». Pour que l'entrepreneur soit tenu à garantie, il faut que le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou l'utilité de la chose. Si les parties ont prévu l'usage auquel le maître de l'ouvrage destinait la chose, celle-ci devra avoir les propriétés le permettant, qui pourront être inférieures ou supérieures aux qualités normales pour une chose de la catégorie considérée (Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 197 CO).

L'ouvrage livré par l'entrepreneur est entaché d'un défaut lorsqu'il lui manque l'une des qualités convenues expressément ou tacitement entre les parties, ou qu'il lui manque une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa ; 131 III 145 consid. 3 et 4).

Conformément à la jurisprudence et à la doctrine, pour déterminer si une qualité a été convenue, il y a lieu d'appliquer les principes généraux concernant l'interprétation des contrats, sans se limiter à ce qui a été expressément spécifié entre les parties, pour rechercher ce à quoi l'entrepreneur s'est obligé dans le cas particulier. Le principe de la confiance prévaut s'il apparaît que le maître n'a pas compris la promesse dans le sens voulu par l'entrepreneur (TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3). La qualité attendue peut quant à elle porter sur la matière utilisée, d'une part, qui ne doit pas être de qualité inférieure à

la moyenne (art. 71 al. 2 CO), et, d'autre part, sur les propriétés nécessaires ou usuelles pour l'usage convenu. En principe, l'ouvrage doit répondre aux exigences techniques et à la destination que lui réserve le maître. Si celui-ci entend affecter l'ouvrage à une destination sortant de l'ordinaire, il doit en aviser l'entrepreneur. En revanche, il n'a pas cette obligation lorsque l'utilisation prévue est usuelle ; l'ouvrage doit alors correspondre, au minimum, aux règles de l'art reconnues ou à un standard équivalent. Les règles de l'art sont considérées comme reconnues lorsque leur exactitude théorique a été attestée par la science, qu'elles sont établies et que, d'après la grande majorité des spécialistes qui les appliquent, elles ont fait leurs preuves dans la pratique. Dire s'il existe dans un cas particulier une règle professionnelle, un usage ou une règle de l'art et en définir le contenu relèvent du fait (ATF 133 III 121 consid. 3.1 ; 113 II 25 consid. la). L'existence de telles règles ou usages peut ainsi être établie par tout moyen de preuve, en particulier sur la base d'une expertise. En matière de construction, il est présumé, en principe, que les recommandations et les normes SIA énoncent de manière exacte les préceptes techniques généralement reconnus (TF 4A_428/2007 du 2 décembre 2008 consid. 3.1 et références citées).

L'indication du volume de la construction à ériger, de la surface du terrain vendu, ou des dimensions de l'objet peuvent par exemple constituer une qualité promise propre à engager la responsabilité de l'entrepreneur si la chose livrée n'a pas la contenance indiquée (TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3 ; Gauch, op. cit., n. 1363). En ce qui concerne les qualités attendues, le maître peut notamment s'attendre à ce que l'insonorisation exécutée dans un bâtiment d'habitation procure un confort d'habitation conforme à la moyenne, ou à ce que des fenêtres ne coïncident pas (Gauch, op. cit., n. 1422).

3.2.3 Le montant de la réduction selon l'art. 368 al. 2 CO est celui d'une diminution proportionnelle à la moins-value de l'ouvrage. Si la valeur objective de l'ouvrage sans les défauts est égale au prix, la réduction est égale à la moins-value (ATF 116 II 305 consid. 4a, JdT 1991 I p. 173). Il existe une présomption que la valeur objective de l'ouvrage soit

égale au prix (ATF 111 II 162 consid. 3b) et que la moins-value soit égale au coût de la suppression du défaut (ATF 116 II 305 consid. 4a, JdT 1991 I 173 ; ATF 111 II 162 consid. 3c). L'application conjointe de ces deux présomptions aboutit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut (Guignard, La garantie pour les défauts, in : Journées suisses du droit de la construction 2013, p. 18). Il appartient à celui qui conteste ces présomptions de les renverser (Chaix, op. cit., ad art. 368 CO n. 36). Les frais de réfection présumés correspondant à la moins-value sont ceux qui auraient prévalu au moment du transfert des risques (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n. 3917). La preuve du montant de la diminution du prix – qui est facilitée par les présomptions précitées – incombe au maître (Chaix, op. cit., ad art. 368 CO, n. 75). Lorsque l'exactitude du montant de la réduction est difficile à rapporter, le juge peut faire application de son pouvoir d'appréciation conformément à l'art. 42 al. 2 CO, ce qui ne dispense pas le maître, dans la mesure de ce qui peut raisonnablement être exigé de lui, d'alléguer et de prouver toutes les circonstances dont découle la moins-value (Gauch, op. cit., n. 1667).

3.2.4 Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

3.3 En premier lieu, la Chambre patrimoniale cantonale a retenu que la réelle et commune intention des parties était de confier aux appelants la charge de l'exécution des travaux complémentaires, ainsi que la coordination et la direction des travaux, avec l'aide de fournisseurs et

de sous-traitants, soit de conclure un contrat d'entreprise générale, étant encore précisé que s'agissant des travaux d'isolation phonique réalisés par Q._____SA, le devis établi par ladite entreprise avait été adressé à la direction des travaux, qui l'avait ensuite soumis au demandeur pour approbation.

Les premiers juges ont ensuite estimé que la réelle volonté des parties ne pouvait être établie s'agissant de l'isolation phonique entre les murs de la salle de bains et de la chambre 2, ainsi qu'entre la cuisine et la chambre 3, dont les intimés prétendaient qu'ils devaient offrir un pouvoir d'atténuation phonique de 55 dB. En l'absence d'une volonté réelle concordante des parties, il convenait donc de procéder à une interprétation objective. A cet égard, les premiers juges ont estimé que la mention de 55 dB figurant dans les plans ne garantissait pas que la valeur d'atténuation phonique effective après installation soit de 55 dB et que si les demandeurs souhaitaient le respect d'une telle valeur, on pouvait attendre d'eux qu'ils le spécifient de manière expresse, notamment sur le devis documentant la commande des travaux. Dès lors que les intimés ne prétendaient pas que les murs en albaphon de 4.5 cm et en alba de 6 cm mentionnés dans le devis - soit des murs aptes à offrir une valeur d'atténuation phonique de 55 dB - n'avaient pas été installés entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre 3, il aurait fallu admettre que les murs livrés correspondaient à la qualité convenue entre les parties. Les premiers juges ont toutefois considéré que cette question pouvait demeurer ouverte car les murs livrés n'offraient en toute hypothèse pas la qualité à laquelle les demandeurs pouvaient s'attendre d'après les règles de la bonne foi. En effet, selon le rapport d'expertise, la valeur d'isolation acoustique entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre 3 était de 3 à 5 dB en dessous de la valeur d'exigence minimale de 52 dB, et de 7 à 8 dB en dessous de la valeur d'exigence accrue de 55 dB prévues par la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment », édition 2006, pour un logement du type de celui des demandeurs (degré de nuisance modéré et sensibilité au bruit moyenne). Au regard des règles relatives aux qualités auxquelles pouvait légitimement s'attendre le maître, il fallait considérer

que les intimés pouvaient s'attendre à ce que le pouvoir d'atténuation phonique des murs posés entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre 3, soit au minimum de 52 dB. En outre, compte tenu du fait qu'ils avaient expressément signalé aux défendeurs qu'ils souhaitaient une isolation phonique supplémentaire et qu'ils avaient commandé des travaux de plus-value en relation avec cette exigence, il fallait admettre qu'ils pouvaient légitimement s'attendre à ce que la valeur accrue de 55 dB soit respectée. Par conséquent, il existait un défaut (absence d'une qualité attendue) au sens du CO. Les intimés avaient donc droit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut, soit à une réduction de 50'000 fr., qui correspondait au montant estimé par l'expert pour les travaux qui permettraient d'atteindre une isolation phonique avec un pouvoir d'atténuation de 55 dB.

3.4 En l'espèce, le grief des appelants relatif à l'absence de contrat d'entreprise entre eux-mêmes et les intimés s'agissant des travaux d'isolation phonique réalisés par Q._____SA tombe à faux. En effet, le « Contrat régissant les demandes de modification de la typologie du projet et les choix personnalisés de matériaux et d'équipements », signé par les parties le 6 mars 2009 était un accord complémentaire régissant les transformations ou modifications, ainsi que le choix de matériaux de finition et d'équipements différents de ceux prévus dans le descriptif des travaux de construction. Ce contrat prévoyait précisément que les travaux qui ne faisaient pas partie du descriptif des travaux de construction seraient commandés par les intimés aux appelants ou à T._____SA, et que ces derniers feraient ensuite établir un devis comprenant le coût des travaux et des honoraires y relatifs, puis le soumettraient pour acceptation aux demandeurs, avant l'exécution des travaux. Comme les premiers juges l'ont retenu, ces éléments permettent à raison de considérer que la réelle et commune intention des parties était de confier aux appelants la charge de l'exécution des travaux complémentaires, ainsi que la coordination et la direction des travaux, avec l'aide de fournisseurs et de sous-traitants, soit de conclure un contrat d'entreprise générale, seuls étant exclus de cette relation contractuelle les travaux commandés directement par les intimés à des fournisseurs et

pour lesquels le montant du budget alloué pour le projet initial serait alors versé directement aux demandeurs. Les événements postérieurs à la conclusion du contrat ne font que confirmer la conclusion d'un contrat d'entreprise générale, puisque les travaux soumis à plus-value et à moins-value ont été commandés par les intimés auprès des appelants ou de T. _____ SA. En outre, les appelants ont facturé aux intimés les travaux commandés. S'agissant plus particulièrement des travaux d'isolation phonique réalisés par Q. _____ SA, le devis établi par ladite entreprise a été adressé à la direction des travaux, qui l'a ensuite soumis à l'intimé pour approbation. Les coûts des travaux soumis à plus-value effectués par Q. _____ SA ont ensuite été facturés par les appelants aux intimés.

Dès lors que les travaux d'isolation phonique réalisés par Q. _____ SA peuvent être qualifiés de travaux de sous-traitance, il y a lieu d'examiner s'ils sont entachés d'un défaut.

A cet égard, il est établi que les intimés ont exigé des qualités d'isolation phonique accrues s'agissant des murs entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre la cuisine et la chambre 3. En effet, les intimés ont sollicité en tout cas dès le mois de mars 2009 que l'isolation phonique soit renforcée entre l'espace repas et la chambre 3. Les appelants ne le contestent d'ailleurs pas. Il ressort du plan « Combles », dans son état au 6 octobre 2009, qu'il a été proposé aux intimés de poser un « *mur Albaphon (Alba hydro) ép. 10.5 cm, 55 dB* », entre la salle de bains et la chambre 2, ainsi qu'entre l'espace repas et la chambre 3. Les demandeurs ont par la suite signé le devis du 23 juin 2010 de Q. _____ SA prévoyant l'installation de deux murs, l'un en albaphon de 4.5 cm et l'autre en alba de 6 cm, soit une épaisseur totale de 10.5 cm. Il est établi, et au demeurant non contesté, que les intimés souhaitaient une isolation phonique accrue. On ne peut toutefois pas retenir que les parties ont expressément convenu d'une isolation phonique correspondant à 55 dB. Comme les premiers juges l'ont relevé, la réelle et commune volonté des parties ne peut être déterminée. Il y a donc lieu de raisonner par le recours au principe de la confiance. A cet égard, on ne peut que retenir que les intimés pouvaient légitimement s'attendre à ce que les murs

commandés offrent une isolation phonique de 55 dB puisque cela figurait dans les plans d'exécution dans leur état au 6 octobre 2009. On ne peut pas considérer, comme les premiers juges l'ont fait, qu'une telle indication signifiait uniquement que le mur à poser devait être apte à offrir une valeur d'atténuation phonique de 55 dB, mais qu'elle ne garantissait pas que la valeur d'atténuation phonique effective après installation soit de 55 dB. En mentionnant une telle valeur dans les plans, les intimés pouvaient s'attendre, de bonne foi, à ce que la valeur d'atténuation phonique effective après installation soit de 55 dB, et non pas à ce que cette valeur ne soit qu'indicative. Les appelants avaient en outre connaissance des exigences accrues des intimés s'agissant de l'isolation phonique et ils ne pouvaient pas partir du principe que l'indication sur les plans d'exécution de l'atténuation de 55 dB n'était qu'indicative. Ils auraient au contraire dû inférer de cette indication que les intimés s'attendaient à avoir une valeur d'atténuation phonique effective après installation de 55 dB.

Au demeurant, ce seuil de 55 dB correspond à la valeur d'exigence accrue prévue par la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment », édition 2006. Partant, dès lors que l'expert a constaté que la valeur d'isolation acoustique était de 47 dB entre la salle de bains et la chambre 2, de 48 dB entre la chambre 2 et la salle de bains, et de 49 dB entre l'espace repas et la chambre 3, il y a un défaut dans la qualité convenue de l'ouvrage.

Dès lors que l'existence d'un défaut est établie, il y a lieu d'examiner la réduction du prix à laquelle les intimés pouvaient prétendre.

L'expert a estimé que le coût d'élimination du défaut d'isolation phonique était de 50'000 francs. Les appelants se bornent à prétendre, sans l'établir, que s'il avait fallu atteindre hypothétiquement une isolation phonique de 55 dB pour la paroi, la facture aurait été beaucoup plus élevée et aurait approché le montant articulé dans l'expertise pour éliminer ledit défaut. Ils perdent toutefois de vue le fait que le fardeau de la preuve de cette assertion leur appartenait. On ne

peut en effet pas inférer de l'importante différence entre la plus-value payée par les intimés, qui s'élève à 3'877 fr. 90 au total, et la somme nécessaire à la réfection du défaut constaté, que la valeur objective de l'ouvrage ne serait plus égale au prix payé ou que la moins-value ne serait pas égale aux coûts de suppression dudit défaut. Partant, les appelants ont échoué à renverser la présomption légale.

Il convient par conséquent d'admettre, avec les premiers juges, que les intimés ont droit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut, soit à une réduction de 50'000 fr., qui correspond au montant estimé par l'expert pour les travaux qui permettraient d'atteindre une isolation phonique avec un pouvoir d'atténuation de 55 dB.

Ce premier grief des appelants, mal fondé, doit être rejeté.

4.

4.1 Dans un deuxième grief, les appelants soutiennent que les intimés ne devaient légitimement pas s'attendre à ce que les pièces de l'appartement aient les dimensions et proportions prévues dans les plans d'exécution. Ils relèvent que pour tout l'appartement, la différence totale serait de 1,45 m², soit une différence extrêmement faible, parfaitement admissible dans des constructions. En outre, la surface utile de l'appartement n'aurait pas été diminuée. Les appelants font également valoir que ces modestes différences ne seraient pas de nature à créer des problèmes d'ameublement. Au demeurant, ils estiment que l'indemnisation de 10'000 fr. arrêtée par l'expert ne serait pas justifiée. Enfin, ils soutiennent qu'il aurait été manifestement reconnaissable que les dimensions des chambres ne correspondaient pas à celles prévues dans les plans d'exécution et qu'il en irait de même de la largeur de la porte de la cuisine, de tels défauts n'étant pas des défauts cachés. L'avis des défauts fait par les intimés en 2013 serait ainsi tardif.

Les intimés allèguent pour leur part qu'ils pouvaient légitimement s'attendre à ce que les dimensions des différentes pièces correspondent aux dimensions prévues dans les plans signés en 2009. Selon eux, lesdits plans auraient une force contraignante entre les parties. Ils soulignent en outre que les différences de dimensions ne seraient pas modestes et qu'elles auraient engendré des pertes de l'usage de l'appartement notamment en lien avec l'ameublement. Au surplus, ils font valoir que les différences de dimension des pièces ne pouvaient pas être immédiatement identifiées et que ce n'est qu'en vivant dans l'appartement que de telles différences pouvaient apparaître, de sorte que ces défauts étaient bien des défauts cachés et que l'avis des défaut a été fait en temps opportun. En définitive, ils soutiennent que les coûts d'indemnisation retenus par les premiers juges l'ont été sur la base des calculs effectués par l'expert et que rien ne permettrait de les remettre en question.

4.2 Le maître peut être privé de l'exercice des droits prévus à l'art. 368 CO, s'il ne respecte pas les devoirs de vérification de l'ouvrage et d'avis des défauts prévus à l'art. 367 al. 1 CO. Selon cette disposition, après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et en signaler les défauts à l'entrepreneur lui-même ou à un représentant de l'entrepreneur autorisé à recevoir cet avis, s'il y a lieu.

Les règles sur le contenu et la forme de l'avis des défauts sont les mêmes, qu'il s'agisse de défauts apparents ou cachés (Zindel/Schott, Basler Kommentar, 7^e éd., 2020, n. 15 ad art. 370 CO). A teneur de l'art. 367 al. 1 CO, le maître est uniquement tenu de « signaler » les défauts à l'entrepreneur. Cette communication doit cependant être accompagnée de la déclaration de volonté du maître selon laquelle il considère l'entrepreneur comme responsable du défaut constaté ; une certaine précision quant à la description du défaut est de mise et les déclarations toutes générales sont donc insuffisantes. L'avis des défauts n'est soumis à aucune forme particulière (TF 4C.76/1991 du 10 juillet 1991, consid. 1a, in Sj 1992 p. 103).

4.3 Les premiers juges ont retenu que l'on ne pouvait pas exiger d'un connaisseur moyen qu'il décèle une différence de dimensions de quelques centimètres en procédant à une vérification soignée de l'ouvrage et que retenir l'inverse reviendrait à considérer que lors de la vérification, les intimés auraient dû contrôler toutes les mesures de l'appartement figurant dans les plans d'exécution, ce qui était disproportionné pour un appartement de plusieurs pièces. Il en allait de même de la largeur effective de la porte de la cuisine, qui était inférieure à celle prévue dans les plans de 2009, ainsi que du défaut de parallélisme des murs de l'alcôve à l'Ouest de la chambre 1, ces défauts pouvant tous être considérés comme des défauts cachés. Ainsi, l'avis des défauts du 29 mai 2013 avait été fait en temps utile. Les premiers juges ont également retenu que les modifications de cotes des pièces ne pouvaient être qualifiées de « légères », car elles avaient généré des pertes de l'usage de l'appartement selon les attentes des intimés. Il existait par conséquent un défaut (absence d'une qualité attendue) au sens du CO et les intimés avaient droit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination dudit défaut, soit à une réduction de 10'000 fr., qui correspondait à la moins-value estimée par l'expert.

4.4 En l'espèce, dès lors que l'ouvrage a été livré le 27 août 2010, le devoir de vérification des intimés a commencé à cette date. Conformément aux règles du CO, les intimés auraient dès lors dû signaler aux appelants immédiatement après la vérification de l'ouvrage tous les défauts apparents et immédiatement après leur découverte tous les défauts cachés, pour respecter leur incombance d'avis immédiat. Les parties ont toutefois dérogé au régime légal dans le « Formulaire de vérification et de réception de l'ouvrage » en précisant qu'à compter de la réception de l'ouvrage, le délai de dénonciation des défauts serait d'un an pour les appareils, de cinq ans pour les défauts cachés, de dix ans pour les défauts intentionnellement dissimulés et de deux ans dans les autres cas.

A cet égard, il y a lieu de suivre le raisonnement des premiers juges et de considérer que les défauts susmentionnés étaient des défauts

cachés. En effet, il est patent qu'une différence de quelques centimètres ne peut pas être constatée à l'œil nu, sans instrument spécifique, et qu'il n'aurait pas été possible pour les intimés de vérifier l'ensemble des cotes de leur appartement lors de la livraison de celui-ci, une différence de quelques centimètres pouvant au demeurant ne pas être remarquée par un profane. Il en va évidemment de même s'agissant des murs de l'alcôve de la chambre 1, dont le défaut de parallélisme ne pouvait se révéler que lors de la pose d'une pièce d'ameublement. Partant, l'avis des défauts effectué le 29 mai 2013 n'est pas tardif, dès lors que les intimés disposaient d'un délai de cinq ans pour signaler les défauts cachés.

S'agissant de l'existence des défauts précités, il y a lieu de rappeler que l'expert Patrick Giorgis a constaté que la largeur de la cuisine était de 411 cm au lieu de 420.5 cm, que la longueur de la cuisine était de 536 cm au lieu de 518 cm, que la hauteur sous le rampant dans la cuisine était de 115 cm au lieu de 105 cm et que la paroi entre la chambre 1 et la salle de bains mesurait 250.5 cm au lieu de 255 cm. Il ressort des relevés sur lesquels il s'est basé que la porte de la cuisine a une largeur de 95 cm au lieu de 99 cm. L'expert a en outre confirmé que le mur latéral de l'alcôve dans la chambre 1 n'était pas à angle droit.

Partant, dès lors que les plans d'exécution signés par les intimés n'ont pas été respectés, alors même que la doctrine admet que les dimensions de l'ouvrage font partie des qualités promises par l'entrepreneur (cf consid. 3.2.2 *supra*), il y a lieu de considérer que les erreurs s'agissant des dimensions précitées constituent des défauts au sens de l'art. 368 CO, étant précisé que selon l'expert, les modifications des cotes des pièces ne pouvaient être qualifiées de « légères » car elles avaient généré des pertes d'usage de l'appartement, notamment en termes d'ameublement.

Les appelants se contentent de remettre en cause le montant de 10'000 fr. retenu par les premiers au titre de moins-value, sans toutefois apporter d'élément justifiant que l'on s'éloigne du rapport d'expertise, lequel est clair, complet et en définitive convaincant.

Le grief des appelants doit être rejeté.

5.

5.1 Les appelants contestent que la paroi en verre posée dans l'entre-meuble de la cuisine pose problème. Ils soutiennent qu'il n'y aurait aucune différence entre un entre-meuble en verre et un entre-meuble en carrelage et que les qualités promises auraient été respectées, de sorte que les premiers juges auraient retenu à tort l'existence d'un défaut s'agissant dudit entre-meuble.

Les intimés relèvent pour leur part qu'ils avaient commandé une cloison en alba avec un revêtement en carrelage et que seule une paroi en bois sans revêtement leur a été livrée. Partant, les parties seraient convenues de la pose de verre pour le revêtement de l'entre-meuble, engendrant une facture de [...] SA de 1'662 fr. 80 qui aurait dû être payée par les appelants. Les intimés indiquent qu'ils ont finalement commandé et payé eux-mêmes le revêtement en verre, qui devrait leur être remboursé au titre de dédommagement.

4.2 Les premiers juges ont retenu que la qualité de l'ouvrage livré différait de celle expressément prévue dans le descriptif des travaux, dès lors que seule une paroi en bois sans revêtement avait été livrée en lieu et place de la cloison en alba avec un revêtement en carrelage prévue. Ils ont estimé qu'il était établi que le non-respect des cotes des plans avait obligé le cuisiniste à poser une cloison en bois à la place d'une paroi en alba avec un revêtement en carrelage. Ainsi, lors de la livraison de l'ouvrage, il n'était plus possible de le réparer en posant, comme convenu, la paroi en plâtre avec un revêtement en carrelage. Dans ces

circonstances, on ne pouvait pas considérer que la moins-value était égale au coût de la suppression du défaut. Les premiers juges ont donc fait application de leur pouvoir d'appréciation prévu à l'art. 42 al. 2 CO et ont arrêté la moins-value au montant que devraient déboursier les intimés pour poser un revêtement permettant de protéger la paroi en bois, soit d'avoir un entre-meuble d'une qualité équivalente à celle convenue. Selon l'expert, un revêtement en verre était plus approprié, la moins-value pouvant être évaluée à 1'662 fr. 80 TTC, soit au montant de l'offre du 16 mai 2011 adressée à l'intimé par M. _____ SA.

Le raisonnement qui précède ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmé. En effet, il est établi que les appelants n'ont pas pu poser le revêtement en carrelage initialement prévu, dès lors qu'en raison des modifications des dimensions de la cuisine, il n'a pas été possible de poser une paroi en alba. Dès lors que les appelants ont posé une paroi en bois sans la recouvrir d'un quelconque revêtement, une telle absence de revêtement constitue à l'évidence un défaut et les intimés doivent être dédommagés à hauteur du montant qu'ils devraient déboursier pour poser un revêtement d'une qualité identique au carrelage initialement prévu, comme le revêtement en verre proposé par l'expert.

Le grief des appelants est mal fondé et doit être rejeté.

6. Les appelants se plaignent également de ce que les premiers juges auraient alloué aux intimés une somme de 5'000 fr. relative à des défauts de peinture de la salle de bains. Ce grief tombe toutefois à faux, dès lors que les premiers juges ont estimé que les prétentions des intimés à cet égard devaient être rejetées.

7.

7.1 Les appelants reprochent ensuite aux premiers juges d'avoir retenu un défaut en raison d'un risque de nidification, impliquant un dédommagement de

108 francs. Ils soutiennent que ce défaut n'aurait pas été constaté et que rien n'indiquerait que les travaux n'auraient pas été réalisés dans les règles de l'art.

Les intimés le contestent, rappelant que l'expert aurait constaté un risque de nidification et estimé le coût de réfection de ce défaut à 108 francs.

7.2 Selon l'expert, la finition latérale du caisson de store de la fenêtre de la cuisine n'a pas été réalisée dans les règles de l'art, en particulier car l'isolation n'était pas protégée et les risques de nidification ne pouvaient être écartés. Partant, les premiers juges ont retenu, à bon droit, que la fenêtre de la cuisine ne présentait pas la qualité à laquelle pouvaient légitimement s'attendre les intimés et qu'il existait un défaut (absence d'une qualité attendue) au sens du CO. Les appelants n'ont aucunement indiqué en quoi il se justifierait de s'écarter des constatations de l'expert, qui a, on le rappellera encore une fois, constaté que le caisson du store n'avait pas été réalisé dans les règles de l'art et qu'il y avait donc un défaut relatif à un risque de nidification. Il y a donc lieu de confirmer les considérations des premiers juges.

Ce grief doit être rejeté.

8.

8.1 Les appelants font encore grief aux premiers juges de ne pas avoir distingué les parties communes des parties privées et d'avoir notamment considéré que les Velux étaient des parties privées. Ils estiment ainsi que les défauts desdits Velux ne pourraient pas être invoqués par les intimés seuls, mais devraient faire l'objet d'une action des copropriétaires agissant en commun.

Les intimés contestent les assertions des appelants, soulignant que les premiers juges auraient bien examiné la question des Velux sous

l'angle de la distinction entre les parties communes et les parties privées. Selon les intimés, les premiers juges auraient admis qu'ils avaient la qualité pour agir afin d'obtenir une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réfection puisque les défauts touchant les Velux les affectaient exclusivement.

8.2 Lorsque chaque copropriétaire d'étages a conclu un contrat d'entreprise (ou un contrat mixte) portant sur la construction d'un lot de propriété par étages, les droits de garantie appartiennent individuellement à chaque copropriétaire (Guignard, op. cit., p. 22). Selon la jurisprudence, la garantie des défauts affectant les parties communes comporte plusieurs créances individuelles, mais un seul objet, à savoir le bâtiment en propriété par étages (ATF 114 II 239 consid. 5b, JdT 1989 I 162 ; TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.2.3). Le défaut relatif aux parties communes constitue un défaut de chaque part d'étage prise séparément, car la part d'étage comporte une part de copropriété de l'immeuble entier (TF 4A_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 4). Il s'ensuit que l'action en garantie en raison des défauts affectant les parties communes appartient à chaque propriétaire d'étage individuellement, sur la base de son contrat avec l'entrepreneur ou le vendeur, mais en principe « en proportion de sa part » (ATF 111 II 458 consid. 3c, JdT 1986 I 480 ; TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.2.3).

Le Tribunal fédéral a néanmoins admis qu'un propriétaire d'étage puisse demander une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réfection lorsque les défauts affectant des parties communes exerçaient exclusivement ou principalement leurs effets sur le droit particulier du propriétaire d'étage concerné (TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 consid. 4.2.3 ; TF 4A_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 6).

8.3 En l'espèce, les premiers juges ont retenu qu'en leur qualité de maîtres de l'ouvrage d'un contrat portant sur la construction d'un lot de propriété par étages, les intimés jouissaient de la qualité pour agir contre les appelants en leur qualité d'entrepreneur général, aussi bien s'agissant

des défauts affectant les parties exclusives, que de ceux affectant les parties communes. A propos de ces derniers défauts, les premiers juges ont relevé que l'action des demandeurs n'était pas limitée à une réduction en proportion de leur part, puisque les défauts dont ils se prévalent exerçaient exclusivement ou principalement leurs effets sur leur droit.

Les appelants se bornent à soutenir que les premiers juges auraient omis de se prononcer sur la distinction entre partie commune et partie privée. Or, tel n'est pas le cas, puisque les premiers juges ont expressément indiqué qu'ils considéraient que l'action des intimés n'était pas limitée à une réduction des défauts affectant les parties communes en proportion de leur part, dès lors que lesdits défauts exerçaient exclusivement ou principalement leurs effets sur le droit des intimés. Il en va notamment ainsi des défauts relatifs au cadre des Velux. Il n'y a pas lieu de s'écarter de ce raisonnement. En effet, les Velux défectueux étant tous situés dans l'appartement des intimés, on ne peut que considérer que lesdits défauts affectent exclusivement le droit particulier des intimés et que ceux-ci étaient légitimés à demander une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réparation. Les appelants n'expliquent au demeurant pas en quoi le raisonnement des premiers juges serait erroné. Partant, le grief doit être rejeté.

9.

9.1 Le dernier grief des appelants concerne le constat par les premiers juges d'un défaut relatif à de l'eau stagnante sur le balcon-terrasse. Les appelants soutiennent que l'expert n'aurait pas constaté de défaut dans l'étanchéité du balcon et qu'il n'y aurait aucune malfection au détriment des qualités promises. Ils font également valoir que les balcons extérieurs seraient également des parties communes et non des parties privées.

Quant aux intimés, ils rappellent que les travaux des appelants relatifs à l'étanchéité du balcon ainsi qu'à l'évacuation de l'eau n'auraient pas été faits selon les règles de l'art, la remise en état étant chiffrée par

l'expert à 5'000 francs. En outre, ce défaut affecterait exclusivement les intimés, de sorte qu'ils seraient légitimés à réclamer une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réfection.

9.2 A cet égard, les premiers juges ont rappelé que l'expert avait constaté que l'absence de pente autour de l'écoulement provoquait une mauvaise évacuation de l'eau et rendait difficile le nettoyage des petits déchets et poussières. L'instruction n'avait pas permis d'établir l'existence d'un accord concernant la qualité que devait présenter l'écoulement du balcon-terrasse, ni que celle-ci n'aurait pas été respectée, mais il fallait admettre que les intimés pouvaient légitimement s'attendre à ce que l'eau arrivant sur le balcon-terrasse s'écoule de façon « normale ». Or, il ressortait du rapport de l'expert que cela n'est pas le cas et l'existence d'un défaut était établie.

Il y a lieu de suivre le raisonnement des premiers juges. En effet, l'expert a clairement constaté l'existence d'un défaut consistant en l'absence d'une pente autour de l'écoulement, qui provoquait une mauvaise évacuation de l'eau et rendait difficile le nettoyage des petits déchets et poussières. Une des qualités attendues d'un balcon ou d'une terrasse est que l'eau puisse en être évacuée et qu'elle n'y stagne pas. Il est établi par expertise que tel n'est pas le cas du balcon-terrasse des intimés, de sorte qu'il y a bien un défaut de construction à cet égard.

Enfin, dès lors que les intimés ont la jouissance exclusive de leur balcon-terrasse, il y a lieu de considérer, à l'instar de ce qui a été retenu sous consid. 8.3 *supra*, qu'ils pouvaient réclamer une réduction de prix d'une ampleur égale à l'entier du prix des travaux de réfection.

Ce dernier grief des appelants, mal fondé, doit être rejeté.

10. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'730 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les appelants, solidairement entre eux, verseront en outre aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 4'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance (art. 122 al. 1 let. d CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'730 fr. (mille sept cent trente francs), sont mis à la charge des appelants J. _____ SA et V. _____, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants J. _____ SA et V. _____, solidairement entre eux, verseront aux intimés A.F. _____ et B.F. _____, créanciers solidaires, la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Pierre-Alexandre Schlaeppli (pour J. _____ SA et V. _____),
- Me Laurent Schuler (pour A.F. _____ et B.F. _____),

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

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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

La greffière :