

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 293/2017

Arrêt du 13 février 2018

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges fédérales
Kiss, présidente, Niquille et May Canellas.
Greffière: Mme Monti.

Participants à la procédure

1. A. _____,
2. B1. _____ et B2. _____,
3. C. _____,
tous représentés par Me Pierre Siegenthaler,
recourants,

contre

1. M. _____,
2. N. _____,
3. O. _____,
tous représentés par Me Damien Bender,
intimés.

Objet
contrat d'entreprise; avis des défauts cachés,

recours en matière civile contre le jugement rendu
le 26 avril 2017 par le Juge de la Cour civile I
du Tribunal cantonal du canton du Valais (C1 15 271).

Faits :

A.

A.a. M. _____, N. _____ et O. _____ étaient copropriétaires, à raison d'un tiers chacun, d'une parcelle sise à... dans la commune de... (VS). Comme ils projetaient de réaliser une promotion immobilière, ils ont demandé une analyse géologique du terrain qui comportait un talus. Dans son rapport du 19 juin 2006, le bureau consulté (X. _____ Sàrl) a constaté que des schistes se désagrégeaient à proximité de la surface du talus, sans qu'il fût possible de prédire si des glissements «couches sur couches» allaient se produire au sein du massif rocheux. Le bureau recommandait « d'appliquer la méthode observationnelle, soit de mettre en oeuvre ou non des mesures de confortation en fonction des conditions géologiques et hydrogéologiques réelles découvertes lors du terrassement. » La possibilité que la roche fût désagrégée en profondeur justifiait de procéder à une surveillance géotechnique du terrassement.

A.b. En 2009, les trois promoteurs précités ont mandaté deux sociétés en vue de la construction d'un bâtiment. Ils ont constitué la parcelle en propriété par étages (PPE) dont ils ont vendu les parts entre juin et septembre 2009 à A. _____ (une part), aux époux B1. _____ et B2. _____ (une part) et à C. _____ (deux parts). Les ventes ont eu lieu avant que l'immeuble soit érigé. Chaque contrat comportait un prix global couvrant l'achat du terrain et la réalisation de l'ouvrage. Les acquéreurs (ci-après: les propriétaires) avaient la faculté d'apporter de légères modifications par rapport aux plans et au descriptif du bâtiment.

La prise de possession des locaux est intervenue à la fin du mois de juillet 2010. Les propriétaires se sont adressés à Y. _____, employé de la société en charge de la direction des travaux, pour

les travaux de retouches et d'élimination des défauts, qui ont été exécutés.

A.c. Le 12 janvier 2011, un glissement de terrain s'est produit à l'arrière du bâtiment. Le lendemain, A. _____, en qualité d'administratrice de la PPE, a annoncé cet événement à Y. _____. Celui-ci s'est rendu sur place pour prendre des photographies, puis a avisé O. _____, qui a lui-même relayé l'information à N. _____ au plus tard dans la semaine ayant suivi l'éboulement. O. _____ a envoyé une déclaration de sinistre à l'assureur... et en a transmis une copie à B1. _____ par courriel du 2 février 2011. L'assureur a refusé d'entrer en matière au motif que le bâtiment n'avait subi aucun dégât.

A la fin de l'hiver, les promoteurs ont fait enlever à leurs frais les matériaux tombés à la suite du glissement de terrain.

A.d. Le 15 avril 2011, les propriétaires ont adressé le courrier suivant à O. _____ (pour un résumé en français, cf. consid. 2.4 infra) :

«Sehr geehrter Herr O. _____

Am 12.01.2011 ist der Hang hinter unserer Liegenschaft abgebrochen und gegen das Haus gerutscht. Die Meldung erfolgte damals an Herr Y. _____ [sic!] der den Vorfall der... Versicherung meldete. Nach unserer Meinung wurde der Hang vor, während und nach dem Bau der Liegenschaft nicht gesichert.

Wir verlangen vom Bauingenieur eine klare Auskunft über die Hangsicherung mit einer Garantie.

Wie sicher ist dieser im heutigen Zustand und wie verhält sich die [sic!] Hang in der Zukunft.

Existiert ein geologisches Gutachten, wenn nicht fordern wir umgehend ein solches.

Wir lehnen jegliche Haftung für weitere Rutsche des Hanges und Schäden am Gebäude ab. (...) »

Un ou plusieurs autres éboulements a/ont eu lieu après l'envoi de ce courrier.

A.e. Pour toute réponse, les propriétaires ont reçu un pli daté du 26 juillet 2011 auquel était joint un devis établi par une entreprise de génie civile, laquelle estimait à 28'262 fr. 70 la réalisation d'un mur de protection avec remblai à l'emplacement où l'éboulement s'était produit.

Réagissant le 9 août 2011, les propriétaires ont indiqué qu'ils tenaient les promoteurs pour responsables de l'effondrement du terrain et qu'ils «refus[ai]ent de payer pour un aménagement de sécurité qui aurait dû être prévu selon les règles de construction en vigueur.»

Le 9 septembre 2011, les promoteurs ont envoyé un courrier aux propriétaires dans lequel ils contestaient toute responsabilité s'agissant de dégâts naturels. Ils y ont joint une copie du rapport géologique établi le 19 juin 2006 par X. _____ Sàrl, document qui prouvait selon eux que les aménagements de sécurité avaient été réalisés conformément aux règles de l'art.

Au début du mois de mai 2012, les propriétaires ont consulté un bureau d'ingénieurs civils qui leur a communiqué son rapport le 31 mai. Il en ressort que la mauvaise qualité des roches en surface, déjà connue, justifiait en son temps la planification d'un ouvrage final de sécurisation du talus en amont. La création d'un mur de soutènement n'était pas seulement une mise en valeur du bâtiment, mais une installation destinée à mettre en sécurité les propriétaires.

Par lettre du 15 juin 2012, les propriétaires ont adressé un exemplaire de ce rapport aux promoteurs en les mettant en demeure d'effectuer les travaux de consolidation dans les plus brefs délais. Les intéressés n'ont pas réagi.

B.

B.a. La communauté des propriétaires d'étages et ceux-ci mêmes (soit A. _____, B1. _____ et B2. _____ ainsi que C. _____) ont saisi l'autorité de conciliation le 9 octobre 2012, puis ont porté l'action le 14 décembre 2012 devant le Juge du district de... (VS). Ils concluaient à ce que les trois promoteurs soient condamnés, solidairement entre eux, à payer 30'000 fr. à la communauté des propriétaires d'étages, subsidiairement 7'950 fr. à A. _____, 7'050 fr. à B1. _____ et B2. _____, et 15'000 fr. à C. _____.

B.b. Une expertise judiciaire a été confiée à une ingénieure géotechnicienne. Après une visite des lieux effectuée le 13 décembre 2013, l'experte a constaté que le talus situé à l'arrière du bâtiment avait été entièrement creusé dans la roche constituée de schistes, qui se délitaient en fines plaquettes dans certaines zones. L'experte a confirmé qu'il y avait eu des décrochements de blocs de roche et des glissements de matériaux. Ce phénomène, qui avait débuté en janvier 2011 et s'était poursuivi depuis lors, avait pour origine la suppression de la butée des bancs rocheux lors de la construction, qui avait modifié la topographie initiale. La construction du bâtiment avait entraîné la déstabilisation de la roche et l'accélération de son altération. Un contrôle de l'état de la roche pendant les travaux d'excavation aurait permis de jauger les risques d'instabilité et de proposer des mesures.

A cet égard, l'experte a évoqué deux solutions, en précisant qu'il n'existait aucune règle de l'art ou recommandation technique en la matière. La pente du talus aurait pu être réduite, mais cette solution était difficilement réalisable dans le cas présent; alternativement, un filet plaqué ou un mur de soutènement aurait dû être mis en place.

D'après l'ingénieur et l'architecte impliqués dans la construction, il n'y avait pas eu de suivi géotechnique tel que préconisé dans le rapport X. _____ Sàrl du 19 juin 2006.

Le terrain présentait un risque pour la sécurité des personnes en raison des décrochements de blocs qui avaient eu lieu et qui étaient encore à prévoir. Pour stabiliser les bancs rocheux à long terme, il convenait soit de procéder au clouage du talus avec mise en place d'un filet ou d'un grillage de retenue (solution estimée tout d'abord à 38'880 fr., puis à 53'000 fr. dans un rapport complémentaire), soit de construire un mur de soutènement (coût évalué initialement à 70'200 fr., puis à 73'000 fr.).

B.c. Par jugement du 10 septembre 2015, le juge de district a déclaré irrecevable la demande formée par la communauté des propriétaires d'étages, mais a admis celle des propriétaires d'étages. En conséquence, les trois promoteurs ont été condamnés, solidairement entre eux, à verser 7'950 fr. à A. _____, 7'050 fr. à B1. _____ et B2. _____, et 15'000 fr. à C. _____, le tout portant intérêt à 5% l'an dès le 14 décembre 2012.

En substance, le juge a considéré que les parties avaient conclu un contrat mixte, combinant des éléments du contrat de vente et du contrat d'entreprise. La garantie pour les défauts était régie par les règles du contrat d'entreprise. Le talus aménagé à l'arrière du bâtiment constituait une partie d'ouvrage qui était entachée d'un défaut; en effet, le talus ne présentait pas les qualités de stabilité qu'un maître d'ouvrage pouvait de bonne foi exiger. Ce défaut n'étant pas décelable lors de la prise de possession de l'immeuble, il s'agissait d'un défaut caché au sens de l'art. 370 al. 3 CO.

Les propriétaires d'étages avaient formulé le 15 avril 2011 un avis des défauts à titre préventif, exprimant l'idée que si les aménagements extérieurs devaient se révéler non conformes au contrat, les promoteurs en seraient tenus pour responsables. Ce n'était qu'à réception du rapport établi par le bureau d'ingénieurs en mai 2012 qu'ils avaient pu constater le défaut avec certitude; ils avaient alors valablement complété leur avis préventif en transmettant le rapport en question aux promoteurs. Ce faisant, ils avaient donné un avis des défauts en temps utile.

B.d. Saisi d'un appel des promoteurs, le Tribunal cantonal valaisan a constaté que le jugement du 10 septembre 2015 était entré en force en tant qu'il déclarait irrecevable la demande formée par la communauté des propriétaires d'étages. Pour le surplus, le Tribunal cantonal a réformé ledit jugement en rejetant entièrement la demande des propriétaires d'étages.

Le Tribunal cantonal a confirmé l'analyse selon laquelle le talus situé à l'arrière du bâtiment était un ouvrage affecté d'un défaut caché. A l'instar du premier juge, le Tribunal a qualifié le courrier du 15 avril 2011 d'avis des défauts donné à titre préventif, avant même que les propriétaires aient acquis la certitude de l'existence d'un défaut dont les promoteurs devaient répondre. L'autorité d'appel s'est en revanche distanciée du jugement entrepris en reprochant aux propriétaires d'avoir tardé à solliciter eux-mêmes une expertise en voyant qu'ils n'obtenaient pas les renseignements requis, puis d'avoir attendu encore quinze jours avant de communiquer l'expertise obtenue. L'avis des défauts était donc tardif, et les prétentions découlant des défauts de l'ouvrage étaient périmées.

C.

Les propriétaires ont saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile à l'issue duquel ils requièrent que les trois promoteurs soient condamnés, solidairement entre eux, à verser 7'950 fr. à A. _____, 7'050 fr. à B1. _____ et B2. _____ et 15'000 fr. à C. _____, le tout portant intérêt à 5% dès le 1er mai 2011.

L'autorité précédente a explicité son analyse selon laquelle le courrier du 15 avril 2011 ne constituait pas un avis de défaut et s'est référée à son arrêt pour le surplus. Les recourants se sont spontanément déterminés sur cette prise de position.

Les intimés ont déposé une réponse concluant au rejet du recours.

Les recourants (ci-après: les maîtres de l'ouvrage, ou les maîtres) ont répliqué, donnant lieu à une duplique des intimés (ci-après: les entrepreneurs).

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue dans une affaire civile pécuniaire dont la valeur litigieuse équivaut au seuil minimal de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF en lien avec l'art. 52 LTF), le présent recours satisfait en outre sur le principe aux exigences de forme et de délai (art. 42

al. 1 et 2 LTF; art. 100 al. 1 LTF en lien avec l'art. 45 al. 1 LTF).

Devant l'autorité précédente, les recourants ont conclu à une somme de 30'000 fr. portant intérêt à 5% l'an dès le 14 décembre 2012; ils prétendent désormais à un intérêt dès le 1^{er} mai 2011. Ce faisant, ils prennent une conclusion nouvelle irrecevable (art. 99 al. 2 LTF; BERNARD CORBOZ, in Commentaire de la LTF, 2^e éd. 2014, n° 32 ad art. 99 LTF).

1.2. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique d'office le droit à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (art. 106 al. 1 LTF). Cela n'implique pas qu'il examine toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, à l'instar d'un juge de première instance. Eu égard à l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, l'autorité de céans ne traite que les questions qui sont soulevées devant elle par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 140 III 86 consid. 2).

1.3. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). «Manifestement inexactes» signifie ici «arbitraires» (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'invocation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références).

2.

2.1. Les maîtres de l'ouvrage reprochent à l'autorité précédente d'avoir violé l'art. 370 CO en n'interprétant pas correctement leur courrier du 15 avril 2011, qui constituerait selon eux un avis des défauts en bonne et due forme. Cette missive contiendrait l'allégation ferme et précise d'un défaut de stabilisation du talus à l'occasion de la construction de ce dernier, défaut qui serait présenté comme une certitude pour les maîtres («nach unserer Meinung») tant que les entrepreneurs ne leur fourniraient pas la preuve du contraire. En précisant qu'ils n'accepteraient aucune responsabilité en cas de nouveau glissement et de dommage au bâtiment, ils manifestaient l'intention de rendre les entrepreneurs responsables de ce défaut. Rien ne les empêchait de donner l'avis des défauts avant d'avoir la certitude absolue de l'existence du défaut incriminé.

2.2.

2.2.1. En cas de défauts cachés, l'art. 370 al. 3 CO impose au maître de les signaler à l'entrepreneur «aussitôt qu'il en a connaissance», faute de quoi l'ouvrage est tenu pour accepté avec ces défauts. La loi institue une fiction d'acceptation de l'ouvrage lorsque le maître ne donne pas l'avis des défauts aussitôt qu'il a connaissance de ceux-ci. L'entrepreneur est libéré de toute responsabilité à l'égard de défauts qui ont été dénoncés tardivement (cf. art. 370 al. 1 CO), tandis que les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont frappés de péremption (arrêts 4A 231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2, rés. in SJ 2017 I 56; 4C.421/2006 du 4 avril 2007 consid. 5.2; 4C.346/2003 du 26 octobre 2004 consid. 4.1.1; cf. aussi PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 5e éd. 2011, nos 2148 et 2160).

2.2.2. Dans son avis, le maître doit indiquer quels défauts sont découverts. Cette communication (Anzeigepflicht) n'est toutefois pas suffisante. Le maître doit également exprimer la volonté de ne pas reconnaître l'ouvrage comme conforme au contrat et de mettre en cause la responsabilité de l'entrepreneur (Rügepflicht) (ATF 107 II 172 consid. 1a p. 175; arrêts 4A 667/2016 du 3 avril 2017 consid. 4.3.2 et 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.2.1, rés. in PJA 2007 1317). Une certaine précision quant à la description du défaut est de mise; l'entrepreneur doit comprendre sur quels points son ouvrage est contesté (arrêt 4A 643/2014 du 25 novembre 2015 consid. 3.2, in Praxis 2016 819; arrêt précité 4C.130/2006 consid. 4.2.1). En revanche, le maître n'a pas à motiver plus longuement sa position; en particulier, il n'a pas à préciser l'origine des défauts dénoncés, ni à spécifier quels droits il entend exercer (arrêt 4C.76/1991 du 10 juillet 1991 consid. 1a, in SJ 1992 p. 103; ATF 98 II 118 consid. 2 p. 120).

L'essentiel est que l'entrepreneur comprenne sans hésitation que le maître entend s'en prendre à lui sur la base de sa responsabilité du fait des défauts. En règle générale, la simple communication des défauts implique déjà que le maître tient l'entrepreneur pour responsable; il n'en va autrement qu'en

présence de circonstances particulières, par exemple lorsque le maître signale les défauts dans le seul but de mettre en garde l'entrepreneur pour l'avenir (arrêt précité 4C.130/2006 consid. 4.2.1 et les références citées).

2.2.3. Le maître doit donner l'avis des défauts « aussitôt » après leur découverte, soit sans délai. Il peut prendre un bref délai de réflexion, mais doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret, et notamment la nature du défaut, sont déterminantes pour apprécier s'il a agi en temps utile (ATF 131 III 145 consid. 7.2; 118 II 142 consid. 3b p. 148; arrêt précité 4A 231/2016 consid. 2.2).

Il y a découverte d'un défaut lorsque le maître en constate l'existence avec certitude, de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose qu'il puisse en mesurer l'importance et l'étendue. Tel n'est pas déjà le cas lorsqu'apparaissent les premiers signes d'un défaut évolutif qui s'étend ou s'intensifie peu à peu, car cela amènerait le maître à dénoncer n'importe quelle bagatelle pour éviter d'être déchu de ses droits (cf. ATF 131 III 145 consid. 7.2; 118 II 142 consid. 3b). Le délai court à compter du moment où le maître se rend compte - ou devrait se rendre compte, selon les règles de la bonne foi - que le défaut constitue une inexécution du contrat, et non pas un phénomène usuel qui ne dénote pas encore une dérogation au contrat (ATF 131 III 145 consid. 7.2 in fine; cf. aussi ATF 117 II 425 consid. 2 p. 427 in fine, qui évoque le cas d'une fissure croissante). Il se peut que le recours à un expert soit nécessaire, mais le maître n'est pas tenu de le faire; il peut donner un avis de défaut sur la base d'une simple présomption, avant même que le défaut ait été constaté avec certitude - et donc avant même que le délai d'avis ait commencé à courir (arrêt 4C.379/2001 du 3 avril 2002 consid. 3c; GAUCH, op. cit., n° 2182).

La doctrine cite le cas où le maître annonce par avance qu'il n'acceptera pas l'ouvrage et tiendra l'entrepreneur pour responsable si l'expert mis en oeuvre vient à constater l'existence d'un défaut; un tel avis est jugé incomplet en ce sens qu'il doit être parachevé par la transmission du rapport de l'expert (GAUCH, op. cit., n° 2139). Dans une affaire où le maître, contrairement à ce qu'il avait annoncé, n'avait pas transmis les résultats de l'expertise mise en oeuvre, l'autorité de céans a jugé que cette omission n'avait pas d'incidence. L'expertise portait uniquement sur l'origine du défaut et devait permettre d'identifier le responsable parmi plusieurs entrepreneurs en cause; or, le maître avait donné au préalable un avis de défauts régulier aux divers responsables présumés, qui avaient ainsi été mis en mesure de sauvegarder leurs droits (arrêt précité 4C.76/1991 consid. 1b).

2.2.4. Ces exigences découlent du but que remplit l'avis des défauts. L'entrepreneur doit être fixé le plus rapidement possible sur l'acceptation ou le refus de l'ouvrage. Il doit pouvoir examiner la situation en temps utile pour se rendre compte par lui-même du bien-fondé du grief et faire le nécessaire pour assurer ses droits, en particulier vis-à-vis de tiers (cf., en matière de vente, arrêt 4C.395/2001 du 28 mai 2002 consid. 2.1.1, in Praxis 2003 578 et ATF 81 II 56 consid. 2b; cf. aussi arrêt précité 4C.130/2006 consid. 4.2.2 et les références citées).

2.3. Le Tribunal cantonal a jugé que les maîtres n'avaient pas à donner un avis formel des défauts dès la survenance du premier glissement de terrain le 12 janvier 2011. Celui-ci pouvait faire naître quelques doutes quant à la stabilité du talus, mais ne permettait pas encore de déduire avec certitude l'existence d'un défaut imputable aux entrepreneurs. Les maîtres pouvaient voir dans cet événement isolé le résultat d'un phénomène naturel. Il était en effet notoire qu'en hiver, de surcroît dans des régions d'altitude comme..., l'alternance des phases de gel et de dégel pouvait provoquer des éboulis.

Le courrier du 15 avril 2011 devait s'analyser comme un avis des défauts formulé à titre préventif; il avait été donné avant même que les maîtres aient acquis la certitude de l'existence d'un défaut dont les entrepreneurs auraient à répondre. Cependant, en l'absence de transmission diligente du rapport demandé, les maîtres devaient solliciter eux-mêmes une expertise judiciaire ou privée, ce d'autant plus qu'un ou plusieurs autres éboulements s'étaient produits après l'envoi du courrier du 15 avril 2011, ce qui devait attirer leur attention sur le fait que cet événement n'était plus isolé et ne résultait plus nécessairement d'un phénomène naturel. Or, après avoir constaté dans leur courrier du 9 août 2011 que l'un des entrepreneurs s'était contenté de leur transmettre le 26 juillet un devis pour la construction d'un mur de soutènement sans reconnaître la moindre responsabilité dans la survenance du glissement de terrain, les maîtres de l'ouvrage avaient laissé s'écouler plus de neuf mois avant de faire appel à un expert privé en mai 2012, puis ils avaient encore attendu quinze jours avant de transmettre le rapport du 31 mai 2012 aux entrepreneurs.

Constatant que l'avis préventif du 15 avril 2011 n'avait été complété par la transmission du rapport d'expertise que le 15 juin 2012 seulement, le Tribunal cantonal a jugé que l'avis des défauts était tardif, de sorte que les maîtres de l'ouvrage étaient déchus de leurs droits à la garantie des défauts.

2.4. Cette analyse ne peut être suivie, pour les motifs exposés ci-dessous.

Il ressort de l'arrêt attaqué que lorsque les maîtres ont rédigé leur courrier du 15 avril 2011, ils ne connaissaient pas l'origine du premier glissement de terrain survenu le 12 janvier 2011. Objectivement, ils ne pouvaient déduire avec certitude l'existence d'un défaut imputable aux entrepreneurs, dans la mesure où cet événement isolé pouvait apparaître comme le résultat d'un phénomène naturel; il était en effet notoire que dans une région d'altitude comme..., l'alternance de gel et de dégel pouvait provoquer des éboulis.

Les constatations relatives à la connaissance effective des maîtres de l'ouvrage relèvent du fait et lient la cour de céans dans la mesure où aucun grief n'a été émis (cf. consid. 1.3 supra). En revanche, la question de savoir si les maîtres, selon les règles de la bonne foi, auraient pu et dû identifier plus tôt l'existence d'un défaut dû à une mauvaise exécution de l'ouvrage, relève du droit. En l'occurrence, la cour cantonale a nié un tel manquement en se fondant sur un fait notoire et des circonstances locales que les entrepreneurs intimés ne discutent pas. Sur cette base, il n'y a effectivement pas matière à retenir une attitude contraire à la bonne foi - et du reste les entrepreneurs ne le plaident pas.

Il est ainsi acquis qu'au moment d'envoyer leur courrier du 15 avril 2011, le délai pour donner l'avis des défauts cachés n'avait pas encore commencé à courir, faute pour les maîtres de pouvoir constater avec certitude que le glissement de terrain était un défaut de l'ouvrage imputable aux entrepreneurs, et non pas un phénomène naturel.

Dans le courrier en question, les maîtres écrivent en substance que le 12 janvier 2011, le talus à l'arrière de leur bien-fonds a cédé et glissé contre la maison. A leur avis, le talus n'a pas été sécurisé avant, pendant et après la construction de l'immeuble. Les maîtres exigent de l'ingénieur chargé de la construction une information claire sur la sécurisation du talus, avec une garantie. Ils souhaitent savoir à quel point le talus est sûr en l'état actuel, et comment il se comportera à l'avenir. S'il n'existe pas déjà une expertise géologique, les maîtres en exigent une immédiatement. Ils déclinent toute responsabilité en cas de nouveaux glissements du talus et de dommages au bâtiment.

Avec l'autorité précédente, il faut admettre que ce courrier, à lui seul, ne constitue pas un avis des défauts. Si les maîtres de l'ouvrage soupçonnent un manque de sécurisation du talus pendant et après la construction, ce qui sous-entend une responsabilité des entrepreneurs, ils demandent encore à être renseignés sur la situation géologique du terrain, en particulier sur la stabilité actuelle et future de cette partie de terrain - et donc sur d'éventuelles mesures de sécurisation.

Les entrepreneurs ont attendu un peu plus de trois mois pour adresser, sous pli du 26 juillet 2011, un devis pour un mur de protection avec remblai. Les maîtres ont alors signifié par missive du 9 août 2011 qu'ils tenaient les entrepreneurs pour responsables de l'effondrement du terrain et refusaient de payer pour un aménagement de sécurité qui aurait dû être prévu selon les règles de construction en vigueur.

Force est d'admettre qu'à eux deux, les courriers des 15 avril et 9 août 2011 constituent un avis des défauts valable. Les maîtres de l'ouvrage - dont rien n'indique qu'ils disposent de connaissances juridiques et techniques particulières - font comprendre qu'ils jugent le talus derrière leur bâtiment non conforme au contrat d'entreprise, étant donné qu'il aurait dû être contenu par un mur de sécurité, « selon les règles de construction en vigueur»; ils mettent expressément en cause la responsabilité des entrepreneurs dans le glissement de terrain et refusent de payer le mur de soutènement qui doit remédier au caractère non conforme du talus.

A compter de ce moment, les entrepreneurs devaient de bonne foi comprendre que l'aménagement du talus derrière le bâtiment n'était pas accepté, les maîtres de l'ouvrage les tenant pour responsables d'un manque de sécurisation. Certes, les maîtres avaient demandé une expertise géologique qu'ils n'ont pas obtenue et, selon l'arrêt attaqué, c'est à réception seulement de l'expertise privée du 31 mai 2012 qu'ils ont été en mesure de réaliser indubitablement que la chute de matériaux du talus était imputable à l'absence de planification d'ouvrages de sécurisation lors de la construction. Cela n'exclut pas pour autant d'émettre un avis des défauts avant d'avoir acquis une certitude. Les maîtres ont fait part le 15 avril 2011 de leur suspicion d'un défaut de sécurisation du talus. Le fait que les entrepreneurs aient fourni en guise de réponse un devis pour la confection d'un mur de soutènement les a confortés dans leur analyse. Le courrier du 9 août, qui complète celui du 15 avril, n'est pas un simple avertissement et met expressément en cause la responsabilité des entrepreneurs pour le glissement de terrain; rien n'indique qu'il contienne des réserves ou conditions pouvant faire accroire que la position exprimée n'est pas définitive.

Les maîtres ont exprimé leur refus d'accepter l'ouvrage non sécurisé et de délier les entrepreneurs de leur responsabilité, même s'ils se sont prononcés sans l'expertise qu'ils avaient demandée. Les entrepreneurs ne s'y sont du reste pas trompés puisque par lettre du 9 septembre 2011, ils ont contesté toute responsabilité en produisant le rapport géologique du 19 juin 2006, censé démontrer qu'ils avaient agi dans les règles de l'art.

Devant l'autorité de céans, les entrepreneurs admettent du reste qu'un « avis des défauts est

intervenu le 9 août 2011», mais jugent celui-ci «largement tardif» dès lors qu'un nouveau glissement était intervenu «peu après» le 15 avril 2011 (réponse, p. 3); or, de l'avis du Tribunal cantonal, la survenance d'un ou plusieurs nouveaux éboulements aurait dû attirer l'attention des maîtres sur le fait que ce phénomène n'avait plus nécessairement une origine naturelle (arrêt attaqué, p. 20).

Le jugement de première instance, après avoir évoqué le courrier du 15 avril 2011, retient que «peu après, un nouveau glissement de terrain s'est produit, ce que l'expertise a confirmé». Pour le Tribunal cantonal, il est indéniable qu'un ou plusieurs autres glissements sont survenus après celui du 12 janvier 2011, mais les preuves administrées ne permettent pas de retenir à quelle (s) date (s) exacte (s) il (s) ont eu lieu. Il retient en définitive que «un (ou plusieurs) autre (s) éboulement (s) se sont produits après l'envoi du pli du 15 avril 2011» (arrêt attaqué, p. 11 § 3 et p. 20). Il n'est ainsi pas démontré qu'un nouvel éboulement serait survenu avant le 9 août 2011 et que cet événement aurait pu justifier une réaction plus rapide des maîtres.

Certes, le laps de temps écoulé entre le 15 avril 2011 et le 9 août 2011 est important, mais il est le fait des entrepreneurs qui ont tardé à répondre à l'interpellation des maîtres, alors qu'ils disposaient d'une étude géologique qui ne pouvait qu'éveiller les soupçons d'un défaut de sécurisation du terrain. Les maîtres sont certes restés inactifs, mais s'ils avaient relancé les entrepreneurs et entrepris de se renseigner d'une autre manière, cet intervalle n'aurait pas été sensiblement réduit. Au demeurant, les entrepreneurs avaient donné l'impression de s'impliquer et de ne pas vouloir se défilier en adressant une déclaration de sinistre à l'assurance et en enlevant à leurs frais les matériaux déplacés par le glissement de terrain.

Enfin, il importe peu que les maîtres n'aient pas réagi après que les entrepreneurs eurent contesté leur responsabilité par courrier du 9 septembre 2011. Car une fois que l'avis de défauts a été valablement donné, le maître d'ouvrage est tout au plus tenu de respecter le délai de prescription pour faire valoir ses droits; la fiction d'acceptation d'ouvrage ne peut plus s'appliquer (ALAIN BIEGER, *Die Mängelrüge im Vertragsrecht*, 2009, p. 12 n. 39).

3.

3.1. Les entrepreneurs objectent qu'un avis des défauts aurait dû être adressé à chacun d'eux et qu'en l'occurrence, le courrier du 15 avril 2011 n'a été envoyé qu'à O._____. En appel, ils avaient de surcroît relevé que le courrier du 9 août 2011 avait été envoyé à l'adresse du seul M._____ (appel, p. 13 = p. 377 du dossier cantonal). L'autorité précédente n'a pas eu à examiner ce grief dans la mesure où elle a retenu que lesdits courriers ne valaient pas avis des défauts.

Les maîtres répliquent notamment que les entrepreneurs forment une société simple dans laquelle chacun est présumé avoir un droit de représentation pour les actes de gestion courante (art. 543 al. 3 CO). Les entrepreneurs opposent le point de vue que la société simple a pris fin lorsque son but a été atteint, soit à l'achèvement de la construction.

3.2. On trouve dans la doctrine l'avis selon lequel l'exercice des droits de la garantie en raison des défauts doit être rattaché à la gestion de la société simple plutôt qu'au patrimoine des associés; il s'agit d'un acte de gestion ordinaire qui peut être le fait d'un seul gérant. Ce dernier peut également prendre les mesures permettant de sauvegarder les droits à la garantie, à savoir procéder à la vérification de l'ouvrage et aviser le sous-traitant des défauts (PICHONNAZ/NUSSBAUMER, *Garantie pour les défauts en matière de consortium de construction*, in: *Mélanges en l'honneur de Walter A. Stoffel*, 2014, p. 58; cf. aussi HANDSCHIN/VONZUN, *Zürcher Kommentar*, 4e éd. 2009, n° 36 in fine ad art. 534-535 CO). Au niveau de la représentation dite passive (réception de l'avis des défauts), les opinions exprimées sont moins claires. Selon ALAIN BIEGER, l'avis peut être adressé au représentant de la société simple s'il en existe un (op. cit., p. 101 note bas de page 302). Pour sa part, HERMANN SCHULIN relève que le pouvoir de représentation vaut aussi du côté passif lorsqu'un créancier donne un avis des défauts à l'associé gérant d'un consortium (Das Baukonsortium, in: *Das private Baurecht der Schweiz*, 1994, p. 189). PASCAL PICHONNAZ et ARNAUD NUSSBAUMER précisent que l'avis doit être adressé au consortium et non à l'entrepreneur ayant réalisé la partie d'ouvrage défectueuse, ce dernier pouvant toutefois recevoir l'avis pour le compte du consortium en raison du principe de représentation de la connaissance (op. cit., p. 64).

3.3. En l'occurrence, il n'y a pas à examiner la question plus avant dans la mesure où les circonstances concrètes conduisent de toute façon au rejet du grief.

Alors que le glissement de terrain de janvier 2011 avait été annoncé à la direction des travaux, qui avait fait en sorte jusque-là de faire procéder aux travaux de retouche et d'élimination des défauts, O._____ a pris l'initiative d'envoyer une déclaration de sinistre à l'assurance et d'en transférer une copie à l'un des maîtres de l'ouvrage. Ceux-ci ont alors adressé leur courrier du 15 avril 2011 au prénommé. Comme les maîtres l'ont fait observer dans la procédure d'appel (réponse du 4 janvier

2016 p. 5 s. = p. 422 s. du dossier cantonal), c'est ensuite M. _____ qui a transmis le devis pour un mur de protection, en indiquant sur l'en-tête de sa missive du 26 juillet 2011 les noms des trois entrepreneurs, suivis de l'adresse « rue..... ». Les maîtres ont alors envoyé leur courrier du 9 août 2011 à cette adresse et au nom des trois entrepreneurs. Les entrepreneurs ont contesté leur responsabilité par courrier du 9 septembre suivant, selon l'arrêt attaqué qui n'est pas discuté sur ce point.

Eu égard à leur propre attitude, les entrepreneurs ne sauraient de bonne foi reprocher aux maîtres de ne pas avoir formellement envoyé leurs deux courriers à l'adresse particulière de chaque entrepreneur.

4.

En définitive, le grief de violation de l'art. 370 al. 3 CO se révèle bien fondé. Les maîtres ont signalé le défaut affectant le talus en temps utile aux entrepreneurs.

Le recours doit ainsi être admis. L'arrêt attaqué doit être annulé et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle rende une nouvelle décision tenant compte des considérants qui précèdent.

Les intimés, qui succombent, sont condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 5 LTF) et à verser aux recourants, créanciers solidaires, une indemnité pour leurs dépens (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis.

2.

L'arrêt attaqué est annulé et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

4.

Les intimés sont condamnés solidairement à verser aux recourants, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et au Juge de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 13 février 2018

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Kiss

La Greffière: Monti