

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_109/2014

Arrêt du 21 mai 2014

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, présidente, Kolly et Hohl.

Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure

A.A._____ et B.A._____, représentés par Me Robert Lei Ravello,
recourants,

contre

1. B._____ SA, représentée par Me Stéphane Ducret,
2. C._____ SA, représentée par Me Denis Merz,
intimées.

Objet

contrat d'entreprise, prescription des droits de garantie,

recours contre l'arrêt rendu le 3 janvier 2014 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits:

A.

A.a. Les époux A.A._____ et B.A._____, copropriétaires d'une parcelle sur la Commune X._____ (VD), y ont fait construire une villa familiale. La société C._____ SA (ci-après: l'atelier) s'est occupée de la direction des travaux et des prestations d'architecte.

Par contrat du 5 décembre 2001, signé les 25 mars, 19 avril et 5 mai 2002, A.A._____, en qualité de maître de l'ouvrage, a ainsi confié à B._____ SA (ci-après: l'entreprise) les travaux de maçonnerie et de plâtrerie de la villa pour le montant global net de 539'668 fr.65, des hausses « main d'oeuvre » et « matériaux » étant prévues dès le 1er janvier 2003. Les clauses du contrat, lequel était soumis à la norme SIA 118 en vigueur à la date de l'accord, indiquaient que les travaux devaient débuter à la mi-novembre 2001 pour se terminer à fin septembre 2002.

Il a été retenu que les travaux ont en réalité commencé en octobre 2001 pour se terminer à la fin de l'automne 2002.

En cours de travaux, soit le 28 mars 2002, l'entreprise a adressé à l'atelier la justification des hausses, arrêtées à 3,21%, lesquelles ont fait l'objet d'une facture de 13'156 fr.40, datée du 17 avril 2003. Le maître a contesté cette note le 27 octobre 2004.

A.b. Au début de l'année 2003, les enduits de façades de la villa des époux A._____ se sont dégradés, de sorte que l'entreprise a chargé le Laboratoire de Matériaux de Construction de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) d'une expertise en vue de déterminer la cause de cette dégradation.

Dans son rapport du 8 mai 2003, ledit laboratoire a écrit, dans ses conclusions, que deux types de défauts sont à l'origine des décollements de l'enduit: primo, un défaut de conception des détails constructifs, notamment du soubassement des murs de façade, dont le responsable principal est l'auteur du projet; secundo, le choix d'une qualité d'enduit peu appropriée, compte tenu du degré de sollicitation important dû aux intempéries, dont le responsable est l'auteur du choix du matériau.

Le 22 juillet 2003, le Bureau technique D._____ SA (ci-après: le Bureau technique) a déposé un

rapport, qui précisait notamment que la plupart des fissures étaient liées au choix du système de construction et à la nature des matériaux utilisés, tous les dégâts en pied de façade étant à mettre sur le compte d'un choix de crépi inadapté (art. 105 al. 2 LTF); le Bureau préconisait diverses mesures de remise en état, en particulier d'ajouter au crépi de façade un produit algicide/fongicide combiné.

En juillet 2003, l'entreprise a indiqué à l'atelier que les travaux de réfection du crépi de toutes les façades débuteraient à la fin du mois. La réception de la réfection des crépis extérieurs par l'atelier est intervenue le 3 décembre 2003. Ces travaux de réfection ont fait l'objet de deux factures de l'entreprise datées du 14 avril 2004, la première de 62'989 fr., la seconde de 56'421 fr.10.

Au vu des divergences sur le partage des responsabilités en lien avec ces dégradations, le maître, l'entreprise et une société tierce qui avait fourni le produit isolant ont conclu un compromis arbitral à la fin 2003 et soumis leur litige à un arbitre, architecte EPFL-SIA. Par sentence arbitrale du 27 novembre 2004, l'arbitre a conclu à la responsabilité à parts égales de l'entreprise et de l'atelier pour les problèmes survenus sur les façades de la villa. Cette sentence est devenue définitive et exécutoire.

Conformément à la sentence arbitrale, le coût de réfection des façades a été réparti par moitié entre l'entreprise et l'atelier.

A.c. En juillet 2005, de nouvelles dégradations sont apparues sur les façades sud de la villa. Une séance entre les personnes concernées s'est tenue sur place le 5 juillet 2005.

Le 6 juillet 2005, le Bureau technique a déposé un nouveau rapport, qui contient les passages suivants: « Dans l'ensemble, les travaux d'assainissement exécutés en 2003 ont donné un excellent résultat. Les fonctions de protection, de durabilité et d'esthétique ont été retrouvées et assurées pour de nombreuses années. Un gros doute subsiste toutefois concernant l'étanchéité des balcons. En effet, de l'eau en provenance des balcons a continué de pénétrer dans la façade. Cette dernière étant (sic) constituée de matériaux éminemment poreux et hydrophiles. Durant les deux derniers hivers, sous l'action de multiples cycles de gel et de dégel, un gonflement de la façade s'est produit ... Ce phénomène est constaté à deux endroits différents. Il est actuellement bénin et ne menace pas la pérennité de l'ouvrage, mais la cause du dégât devra être corrigée avant l'hiver pour éviter une aggravation de la zone dégradée ».

L'entreprise a déclaré être intervenue en juillet 2005 pour étancher provisoirement un luminaire afin d'empêcher une dégradation supplémentaire.

Le 16 août 2005, l'entreprise a établi son propre rapport, selon lequel, en accord avec le Bureau technique, elle arrivait à la conclusion qu'« un manque d'étanchéité aux droits des balcons avait provoqué des infiltrations d'eau », tout en critiquant le fait que l'arbitre n'ait rien reproché à la société qui avait fourni le produit isolant, produit qui aurait causé, d'après l'entreprise, tous les problèmes survenus sur les façades.

Invité par l'entreprise à revoir sa sentence du 27 novembre 2004 à la suite des décollements survenus sur les deux façades sud de la villa, l'arbitre s'y est refusé le 8 juillet 2005, précisant qu'il n'avait pas ordonné les travaux de réfection des façades, lesquels étaient terminés lorsqu'il avait statué. Confirmant ses conclusions sur les responsabilités partagées entre l'entreprise et l'atelier, l'arbitre, après avoir pris connaissance du rapport du bureau technique, a à nouveau refusé, par pli du 25 août 2005 envoyé à l'entreprise, de réviser sa sentence.

Par courriers des 10 mai 2006 et 9 mars 2007, l'atelier a signalé à l'entreprise que les réfections des façades n'avaient pas été effectuées. L'entreprise n'a pas réagi.

Le 2 juillet 2007, A.A._____ a mis en demeure l'entreprise d'opérer la réfection de toutes les façades et parties de l'ouvrage endommagées dans un délai échéant le 13 juillet 2007, se réservant de faire exécuter par un tiers, aux frais de celle-ci, les travaux de remise en état.

Par courrier du 5 juillet 2007, l'entreprise a nié toute responsabilité.

A la suite d'une séance qui s'est tenue sur les lieux le 28 août 2007, A.A._____ a adressé le 29 août 2007 un courrier à l'entreprise et à l'atelier pour leur signaler que la remise en état des dégâts sur les façades sud et sur les parties intérieures était urgente et leur a rappelé le planning convenu suivant:

- " 1. C._____ se charge de mandater un étancheur aux fins de déterminer les points de pénétration d'eau et de proposer les remèdes pour les éliminer (...).
2. Les éventuels travaux d'étanchéité préconisés seront immédiatement entrepris.
3. La remise en état des façades, des parois intérieures endommagées et des autres annexes sera ensuite effectuée par B._____ SA; planifiée pour une durée d'un mois environ, elles devront débuter courant septembre 2007.
4. La répartition des responsabilités éventuelles des parties concernées s'effectuera par l'entremise de leur assurance respective sans qu'elle ne soit la cause d'un quelconque retard dans

l'accomplissement des travaux. ".

Entre septembre et décembre 2007, A.A._____ et l'entreprise ont échangé de nombreux courriers, qui n'ont pas permis de débloquent la situation.

Le 11 avril 2008, A.A._____ et B.A._____ ont fait notifier à l'entreprise un commandement de payer la somme de 100'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er août 2003; la cause de l'obligation était « coût de la réfection de l'ouvrage propriété des époux A._____, à X._____. Garantie des défauts et dommages et intérêts ». La poursuivie a fait opposition totale à la poursuite.

Le 16 avril 2008, l'entreprise E._____ SA (ci-après: E._____), mandatée par les époux A._____, a procédé à la dépose d'une partie des seuils de balcons pour vérifier la conformité de l'étanchéité de ceux-ci. Elle a alors identifié la cause des dommages qui affectaient l'ouvrage depuis plusieurs années: sous les seuils des balcons, il n'y avait pas d'étanchéité, mais un trou béant, ce qui avait permis à l'eau de pénétrer de manière abondante et constante dans la maçonnerie. E._____ a encore relevé que les dégâts étaient devenus de plus en plus importants entre 2007 et 2008, des infiltrations s'étant produites à l'intérieur, notamment dans les caissons de stores.

Par lettre du 22 mai 2008, A.A._____ a informé l'entreprise du résultat des recherches menées par E._____ et l'a mise en demeure d'éliminer les défauts entachant l'ouvrage dans un délai échéant le 26 mai 2008. L'entreprise a opposé une fin de non-recevoir à cette requête.

En automne 2008, A.A._____ et l'atelier sont convenus, à l'issue de discussions transactionnelles, que le second verserait au premier, sans aucune reconnaissance de responsabilité, un montant forfaitaire de 27'000 fr. à titre de participation aux frais de réfection de l'ouvrage, plus 2'000 fr. pour les frais d'avocat du prénommé, les parties à cette transaction se donnant quittance pour solde de tout compte en rapport avec la construction de la villa A._____. Ces sommes ont été versées le 10 octobre 2008 au conseil du maître de l'ouvrage.

Le 30 septembre 2008, l'entreprise et l'atelier ont signé une convention; selon cet accord, l'atelier payait à l'entreprise la somme de 16'850 fr. à titre de liquidation définitive de toutes les prétentions résultant des travaux de réfection de 2003 ayant fait l'objet des deux factures émises le 14 avril 2004 par cette dernière.

E._____ a adressé à A.A._____ pour ses travaux deux factures, dont le total atteint 60'784 fr.90.

Le 19 mars 2009, la société F._____ SA a envoyé aux époux A._____ une facture de 2'795 fr. pour les travaux de peinture sur les surfaces touchées par les infiltrations d'eau.

B.

B.a. A.A._____ et B.A._____ ont fait notifier à l'entreprise, le 22 avril 2009, une nouvelle poursuite pour un montant de 100'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er août 2003, dont la cause indiquée était identique à celle mentionnée dans la poursuite communiquée le 11 avril 2008 à la même débitrice; cette poursuite a été derechef frappée d'opposition.

Par demande du 26 juin 2009 déposée devant le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, A.A._____ a ouvert action contre l'entreprise; dans ses dernières conclusions, il a conclu à ce que la défenderesse lui doive paiement des sommes de 36'579 fr.90 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er août 2003, de 5'000 fr., valeur échue, et de 6'886 fr.70 plus intérêts à 5% l'an dès le 20 mars 2009, l'opposition à ladite poursuite étant levée définitivement à due concurrence.

Par convention de procédure signée en août 2009 par les époux A._____ et la défenderesse, B.A._____ a été autorisée à intervenir au procès divisant son époux de l'entreprise pour appuyer la conclusion de celui-ci en mainlevée définitive de l'opposition formée par la défenderesse à la poursuite notifiée le 22 avril 2009.

Par jugement incident du 1er mars 2010, le Président du Tribunal d'arrondissement a fait droit à la requête de l'entreprise d'appeler en cause C._____ SA.

La défenderesse a déposé sa réponse le 9 juillet 2010. Invoquant notamment la prescription, elle a conclu au rejet de la demande; à titre reconventionnel, elle a requis que le demandeur lui doive paiement de la somme de 61'134 fr.90 avec intérêts à 5% l'an dès le 14 avril 2004, à titre de rémunérations supplémentaires pour des plus-values, toutes les poursuites lui ayant été notifiées devant être annulées et radiées du registre; elle a encore sollicité que l'appelée en cause la relève de toute condamnation qui serait prononcée à son endroit dans le présent procès.

L'appelée en cause a conclu à sa libération.

En cours d'instance une expertise a été confiée à G._____, architecte EPFZ-SIA. Dans son rapport du 17 octobre 2011, complété par courrier du 9 novembre 2011, l'expert judiciaire a estimé que le défaut d'étanchéité des seuils des balcons ayant occasionné les dégâts réparés en automne 2008 par E._____ était imputable pour moitié à l'atelier, pour moitié à la défenderesse; entre la constatation des dégâts en façades sud-ouest en 2005 et les investigations menées en 2007, rien n'avait été entrepris, de sorte que le préjudice s'était aggravé durant cette période; les factures de

E. _____ devaient être admises, à l'instar de celle de F. _____ SA; les travaux de réfection réalisés par la défenderesse en 2003 n'avaient pas été réalisés totalement d'après les règles de l'art, étant donné que le produit algicide/fongicide recommandé par le Bureau technique D. _____ SA en juillet 2003 n'avait pas été incorporé dans le crépi de façade posé par la défenderesse ou alors de manière insuffisante; la défenderesse ne pouvait réclamer au demandeur aucune plus-value; l'expert a admis en conclusion que le montant dû au demandeur par la défenderesse se montait à 31'789 fr.95, soit la moitié des montants facturés aux époux A. _____ par

E. _____ et par F. _____ SA.

Par jugement du 19 novembre 2012, le Tribunal d'arrondissement a dit que la défenderesse devait payer au demandeur les sommes de 31'789 fr.95 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er août 2003, correspondant à la moitié du coût des travaux de réfection effectués en 2008, de 6'886 fr.70 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 25 avril 2009, en remboursement des frais d'avocat avant procès du demandeur, et de 2'000 fr., valeur échue, à titre de réparation morale subie en raison de la violation du contrat, l'opposition de la défenderesse à la poursuite notifiée le 22 avril 2009 étant définitivement levée à concurrence desdits montants; le Tribunal d'arrondissement a intégralement rejeté la reconvention.

B.b. Saisie d'un appel de la défenderesse, qui concluait au rejet de la demande et à l'admission de ses conclusions reconventionnelles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, par arrêt du 3 janvier 2014, a partiellement admis l'appel. Contrairement à l'avis des premiers juges, la cour cantonale a considéré que toutes les prétentions des conjoints A. _____ étaient prescrites, les poursuites notifiées à la défenderesse sur réquisition de ces derniers devant être annulées. En revanche, elle a confirmé le rejet des prétentions reconventionnelles.

C.

A.A. _____ et B.A. _____ exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Ils concluent à ce que la défenderesse doive leur payer tous les montants, en capital et intérêts, dont le Tribunal d'arrondissement avait reconnu cette dernière débitrice.

La défenderesse (intimée n° 1) propose le rejet du recours.

L'appelée en cause C. _____ SA (intimée n° 2) s'en remet à justice par une simple lettre.

Considérant en droit:

1.

1.1. Le recours est interjeté conjointement par le demandeur, qui a succombé dans ses conclusions en paiement et en mainlevée définitive de l'opposition formée par la défenderesse à la poursuite notifiée le 22 avril 2009, et par l'intervenante, laquelle a succombé dans ses conclusions en mainlevée définitive de l'opposition à la même poursuite; la qualité pour recourir doit donc être admise (art. 76 al. 1 LTF). Dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 30'000 fr. de l'art. 74 al. 1 let. b LTF, le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2. Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336) et apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours et ne traite donc pas celles qui ne sont plus discutées par les parties (art. 42 al. 2 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584). Le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

1.3. Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). La juridiction fédérale peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexacts, c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62), ou établies en violation du droit comme l'entend l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante n'est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières que si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort

de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, à défaut de quoi le grief est irrecevable (ATF 137 I 58 *ibidem*).

2.

Il n'est pas contesté, au vu des prestations convenues entre le demandeur et l'intimée n° 1 selon contrat du 5 décembre 2001, que ces derniers ont conclu un contrat d'entreprise (art. 363 CO) portant sur les travaux de maçonnerie et de plâtrerie afférents à la construction de la villa des recourants. Il n'est pas davantage remis en cause que la norme SIA 118 (éd. 1977/1991; ci-après: SIA-118) est applicable aux relations contractuelles précitées.

Après avoir rappelé qu'aux termes de l'art. 180 al. 1 SIA-118 les droits du maître de l'ouvrage en cas de défauts se prescrivent par cinq ans à partir de la réception de l'ouvrage ou de la partie de l'ouvrage, la cour cantonale a retenu que celle-ci était intervenue en automne 2002, de sorte que le délai de prescription susrappelé se terminait en automne 2007. Elle a admis que les défauts affectant l'ouvrage propriété des recourants constituaient des défauts cachés, dont l'un - soit le défaut d'étanchéité des seuils des balcons apparu en juillet 2005 - était primaire, alors que l'autre - soit la détérioration des façades survenue pour la première fois en 2003 - était secondaire. Lorsque l'intimée n° 1 a procédé à la réfection des façades dans le second semestre 2003, elle a reconnu une dette au sens de l'art. 135 ch. 1 CO et valablement interrompu la prescription s'agissant du défaut secondaire, mais pas pour le défaut primaire dont elle ignorait à cette époque l'existence. L'autorité cantonale en a inféré qu'indépendamment du point de savoir quand l'avis des défauts concernant l'étanchéité des seuils de balcon avait été donné, la prescription quinquennale de l'art. 180 al. 1 SIA-118 était atteinte lorsque les recourants ont

adressé une poursuite à l'intimée n° 1 le 11 avril 2008, de sorte que leurs prétentions en remboursement des frais de réfection découlant dudit défaut d'étanchéité étaient atteintes par la prescription et devaient ainsi être rejetées. Pour des raisons identiques, le même sort était réservé à leurs prétentions en remboursement de frais d'avocats hors procès et à leurs conclusions en versement d'une indemnité pour tort moral.

3.

Dans un premier moyen à l'exposé confus, les recourants affirment que les dégradations des façades ne peuvent pas être qualifiées de défauts secondaires par rapport à l'étanchéité défectueuse des seuils de balcons, qu'il s'agit en réalité de défauts distincts l'un de l'autre, qui doivent tous deux revêtir la qualité de défauts originels. Ils prétendent que l'état de fait de l'arrêt cantonal doit être complété par une partie des réponses littérales données par l'expert judiciaire à l'allégué 83 (i. e. la seconde moitié de la réponse), ainsi qu'au groupe d'allégués 133, 139 et 140 de la procédure. Ils insistent particulièrement sur les termes suivants utilisés par l'expert en rapport avec l'allégué 83: « Force est de constater que lors de la mise en oeuvre des travaux de réfection de 2003, ce défaut d'étanchéité n'avait pas été constaté et (sic) ni éliminé. Il apparaît cependant que les causes et les effets sont identiques aux défauts constatés en 2003 ». Ils se réfèrent enfin, en rapport avec le complètement des faits, à l'art. 243 de l'ancien Code de procédure civile vaudois (aCPC-VD) et à l'art. 157 du Code de procédure civile unifié (CPC), entré en vigueur le 1er janvier 2011.

3.1. Les recourants se plaignent que la cour cantonale n'a pas repris in extenso les réponses apportées par l'expert judiciaire aux allégués 133 (recte: 113), 139 et 140 des actes de procédure, ce qui permettrait à leurs yeux de retenir que les travaux de réfection de 2003 n'ont pas été réalisés totalement selon les règles de l'art, puisque, en tout cas, le traitement algicide/fongicide n'a pas été exécuté de manière optimale.

Dans l'arrêt déféré, la cour cantonale a retenu, au considérant 17 let. a, p. 16 in medio, que l'expert judiciaire a conclu que les travaux réalisés par l'intimée n° 1 en 2003 sur les façades n'avaient pas été effectués totalement dans les règles de l'art, car le produit algicide/fongicide recommandé par le Bureau technique D._____ le 22 juillet 2003 n'avait probablement pas été utilisé de manière suffisante. Les constatations prétendument non intégrées à l'arrêt cantonal y figurent bel et bien. Ce pan du grief est sans consistance.

3.2. Lorsque les recourants déplorent que la cour cantonale n'a pas repris dans son arrêt la seconde moitié de la réponse fournie par l'expert à l'allégué 83, ils oublient que la plus grande part de cette réponse a été reproduite, telle qu'elle a été formulée dans l'expertise, au considérant 17 let. a, p. 15 in medio, de l'arrêt.

Les recourants font grand cas d'un paragraphe extrait de la réponse de l'expert audit allégué, dans lequel ce dernier a écrit notamment que « les causes et les effets (du défaut d'étanchéité) sont identiques aux défauts constatés en 2003 (sur les façades) ». Ils en déduisent que les nouvelles

dégradations apparues sur les façades en juillet 2005 tiraient leur origine tant du mauvais choix des enduits et de l'exécution imparfaite des travaux de réfection de 2003 que du problème d'étanchéité des seuils de balcon de la façade sud-ouest, si bien qu'il y aurait une « conjonction des causes sans qu'il ne soit possible d'affirmer péremptoirement que l'une ne serait que la résultante de l'autre ». Par cette branche du grief, les recourants cherchent à contester l'appréciation juridique des faits opérée par la cour cantonale, qui a amené cette dernière à distinguer les défauts selon leur existence au moment de la livraison ou postérieurement à celle-ci. Cette critique sera examinée ci-dessous dans le cadre du moyen soulevé à propos de cette distinction.

Les recourants ne démontrent pas, avec une motivation satisfaisant aux réquisits de l'art. 106 al. 2 LTF, que l'art. 243 aCPC-VD a été appliqué arbitrairement par l'autorité cantonale, d'où l'irrecevabilité du moyen sur ce point.

Le CPC est entré en vigueur le 1er janvier 2011 alors que la cause était pendante devant le Tribunal d'arrondissement. Par l'effet de l'art. 404 al. 1 CPC, la procédure de première instance est demeurée soumise au droit cantonal antérieur, soit à l'ancien Code de procédure civile vaudois. C'est ainsi inutilement que les recourants se réfèrent à l'art. 157 CPC, qui prescrit au juge d'asseoir sa conviction sur une libre appréciation des preuves administrées.

3.3.

3.3.1. L'art. 165 al. 1 SIA-118 dispose que l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut. L'art. 166 SIA-118 donne du défaut une définition qui coïncide avec celle découlant de l'art. 368 CO (Peter Gauch, *Le contrat d'entreprise*, adaptation française par Benoît Carron, 1999, ch. 2648 p. 719). L'ouvrage livré est entaché d'un défaut lorsqu'il n'est pas conforme à ce qui avait été contractuellement prévu. Le défaut peut résider dans l'absence d'une qualité convenue expressément ou tacitement par les parties, ou dans l'absence d'une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa p. 244).

Parmi les espèces de défauts de l'ouvrage qui déclenchent la garantie pour les défauts de l'entrepreneur (cf. art. 165 à 171 SIA-118), il sied de distinguer entre les défauts primaires (Primärmangel) et les défauts secondaires (Sekundärmangel). Le défaut primaire existe au moment de la livraison de l'ouvrage, alors que le défaut secondaire, causé par le défaut primaire, se produit après la livraison. Autrement dit, le défaut secondaire trouve son origine dans un défaut (primaire) qui existait déjà lors de la livraison. Il s'agit de défauts certes distincts l'un de l'autre, mais qui affectent successivement le même ouvrage exécuté par le même entrepreneur (cf. Gauch, *Der Werkvertrag*, 5e éd. 2011, ch. 1455 p. 577 s. et ch. 1470/1471 p. 582; pour le contrat de vente, Venturi/Zen-Ruffinen, in *Commentaire romand*, Tome I, 2e éd. 2012, n° 9 ad art. 197 CO). Cette distinction a déjà été reprise par le Tribunal fédéral s'agissant du régime de la garantie des défauts dans la vente (arrêt 4C.321/2006 du 1er mai 2007 consid. 4.3.1). Il convient d'en faire à nouveau application dans le cas présent.

3.3.2. Selon l'état de fait retenu par la cour cantonale, les dommages qui ont affecté la maison des recourants ont été causés par les trous béants qui se trouvaient sous les seuils des balcons; en l'absence d'étanchéité, l'eau de pluie avait pénétré de manière abondante et constante dans la maçonnerie. Le rapport dressé le 6 juillet 2005 par le Bureau technique avait établi que les façades de l'immeuble étaient constituées de matériaux éminemment poreux et hydrophiles.

On peut concéder aux recourants que les défauts des façades et ceux des seuils des balcons étaient des défauts distincts. En revanche, il ne s'agit nullement de deux défauts primaires. Si les façades ont commencé à se dégrader au début 2003 et que le phénomène s'est aggravé entre 2005 et 2008, c'est à l'évidence parce que le revêtement poreux - c'est-à-dire présentant une multitude de petits orifices - des façades a progressivement absorbé l'eau de pluie qui s'écoulait dans la maçonnerie depuis les trous qui se situaient sous les seuils des balcons. L'origine des dégâts apparus sur les façades de la villa réside incontestablement, à considérer les faits admis par l'autorité cantonale, dans l'absence d'étanchéité des seuils des balcons. Il apparaît ainsi qu'à l'instar d'une fissure murale causée par un défaut des fondations en béton (exemple donné par Gauch, *Le contrat d'entreprise*, adaptation française par Benoît Carron, ch. 1470 p. 423), la détérioration des façades, qui s'est accrue avec le temps, est un défaut secondaire, lequel a été provoqué par le défaut d'étanchéité des seuils des balcons, défaut primaire.

La distinction entre les défauts opérée par la cour cantonale est conforme au droit.

La dernière branche du moyen est infondée.

4.

Les recourants prétendent que la cour cantonale a retenu arbitrairement que l'intimée n° 1 ignorait l'existence du défaut primaire (défaut d'étanchéité des seuils des balcons) lorsqu'elle a éliminé le

défaut secondaire au second semestre 2003, en procédant à la réfection du crépi des façades; ils s'en rapportent à cet égard au chiffre 7 du rapport écrit par le Bureau technique le 22 juillet 2003. A suivre les recourants, l'exécution des travaux de réfection en 2003 constituait une reconnaissance de dette interruptive de prescription, tant pour les défauts secondaires que pour les défauts primaires. Auraient également interrompu la prescription l'intervention de l'intimée n° 1 sur un luminaire en 2005, ainsi que la séance tenue entre les parties le 28 août 2007, à l'issue de laquelle un planning d'exécution des travaux a été convenu.

4.1. L'art. 180 al. 1 SIA-118, qui instaure un délai de cinq ans pour la prescription des droits de garantie, ne règle pas singulièrement l'interruption de la prescription, qui relève donc du droit des obligations, et, partant, de l'art. 135 CO.

D'après l'art. 135 ch. 1 CO, la prescription est interrompue lorsque le débiteur reconnaît la dette. Il est de jurisprudence que vaut acte de reconnaissance de dette propre à interrompre la prescription tout comportement du débiteur qui doit être compris de bonne foi par le créancier que, de l'avis du premier, la dette existe (ATF 119 II 368 consid. 7b p. 378 s. et les références). Savoir si une dette a été reconnue se détermine d'après les circonstances concrètes du cas d'espèce. Constitue un comportement concluant le fait pour l'entrepreneur de procéder à la réfection requise de l'ouvrage (ATF 121 III 270 consid. 3c; arrêt 4C.134/2004 du 14 octobre 2004 consid. 4.3, in ZBGR 87/2006 p. 415). Mais la reconnaissance de dette suppose toujours que l'entrepreneur connaisse au moins l'existence d'un défaut; si l'entrepreneur élimine un défaut, il ne reconnaît pas les droits de garantie relatifs aux défauts qui ne se manifestent que plus tard, quand bien même ceux-ci ont la même origine que celui qu'il a éliminé (GAUCH, Le contrat d'entreprise, ch. 2267 p. 618).

4.2. Les recourants ne démontrent pas que la cour cantonale est tombée dans l'arbitraire lorsqu'elle a retenu que l'intimée n° 1 ignorait l'existence du défaut primaire lorsqu'elle a éliminé le défaut secondaire en 2003. Ils invoquent un passage du chiffre 7 (p. 3) du rapport dressé le 22 juillet 2003 par le Bureau technique, qui a la teneur suivante: « Il n'est pas exclu que dans le cas présent de l'eau se soit également introduite dans le crépi, suite à un problème d'étanchéité sur la dalle du balcon. A vérifier ». Dans la mesure où les recourants ne prétendent même pas que les vérifications préconisées par ledit Bureau ont été effectuées en 2003, on ne voit pas où réside l'arbitraire de la constatation incriminée.

Puisque l'intimée n° 1 n'avait pas connaissance du défaut primaire lorsqu'elle a réalisé la réfection des façades entre juillet et décembre 2003, il est exclu, au vu des principes juridiques rappelés ci-dessus, d'admettre qu'elle a alors pu reconnaître par acte concluant sa responsabilité pour ce défaut. Il est du reste significatif que le compromis arbitral conclu à la fin 2003 entre le demandeur, l'intimée n° 1 et une entreprise tierce ne portait que sur le partage des responsabilités en rapport avec les dégâts apparus sur les façades, sans qu'une réserve soit faite pour l'imputabilité d'autres défauts.

On cherche vainement comment il serait possible de concevoir que l'intervention opérée par l'intimée n° 1 en 2005 pour étancher provisoirement un luminaire puisse constituer la reconnaissance claire de celle-ci de répondre juridiquement des défauts ayant affecté les seuils des balcons.

Dans un rapport du 16 août 2005, selon les constatations de l'arrêt attaqué, l'intimée n° 1 a concédé, en accord avec le Bureau technique, que les infiltrations d'eau avaient été provoquées par « un manque d'étanchéité aux droits des balcons ». Outre que l'entreprise ne fait aucune référence précise aux seuils des balcons, elle fait porter l'entière responsabilité des détériorations des façades à l'entreprise qui a procuré les produits isolants pour les crépis extérieurs. Aucune reconnaissance de responsabilité ne peut de bonne foi être déduite de ce document.

Quant à la séance tenue entre parties le 28 août 2007, elle a abouti le lendemain à l'envoi par le demandeur à l'intimée n° 1 notamment d'un courrier signalant l'urgence des travaux à exécuter sur les façades sud et fixant une suite de tâches à accomplir pour l'atelier et l'entreprise. Toutefois, l'intimée n° 1 a continué par la suite, comme elle l'avait fait précédemment par courrier du 5 juillet 2007, à nier toute responsabilité en rapport avec les défauts d'étanchéité des balcons. On ne peut donc voir dans la participation de l'intimée n° 1 à cette séance une reconnaissance de dette pour lesdits défauts.

4.3. Selon l'art. 180 al. 1 SIA-118, les droits du maître découlant des défauts de l'ouvrage se prescrivent dans le délai de cinq ans, qui court dès la réception de l'ouvrage. Les droits du maître au sens de cette norme comprennent la réparation du dommage consécutif au défaut (art. 171 SIA-118) (cf. GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, n° 2 ad art. 180 SIA-118). Quant au tort moral résultant de la violation du contrat (art. 47 et 49 CO par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO), il obéit, s'agissant de la prescription, aux mêmes règles que celles valant pour l'indemnisation du dommage consécutif au défaut (GAUCH, Le contrat d'entreprise, op. cit., ch. 1868 p. 517 s.).

En l'occurrence, la livraison de l'ouvrage est survenue à l'automne 2002. Les recourants ont appris

l'existence du défaut d'étanchéité des balcons le 6 juillet 2005, date où le Bureau technique a déposé son nouveau rapport qui identifiait clairement ledit défaut. Comme on vient de le voir, aucun acte interruptif de prescription émanant de l'intimée n° 1 n'est survenu avant la fin 2007. Partant, le 11 avril 2008, lorsque les recourants ont fait notifier à l'intimée n° 1 une poursuite, leurs droits de garantie envers l'entreprise étaient déjà prescrits, tant en ce qui concernait leurs droits à la réparation du dommage que leurs prétentions en paiement d'un tort moral.

5.

Les recourants tancent l'autorité cantonale pour n'avoir pas examiné la question de la prescription au regard de l'art. 180 al. 2 SIA-118, qui instaure une prescription décennale. Ils soutiennent que l'intimée n° 1 leur a intentionnellement dissimulé l'absence de toute étanchéité aux seuils des balcons, dans le sens de l'art. 370 al. 1 CO et de l'art. 179 SIA-118. A supposer que les travaux d'étanchéité n'aient pas incombé à l'entreprise, celle-ci aurait enfreint son devoir d'avis, prescrit par l'art. 25 SIA-118, en ayant procédé au bétonnage des seuils de balcons; il ne pouvait en effet lui échapper que les travaux d'étanchéité sur les seuils n'avaient pas été réalisés. Un tel comportement de l'intimée n° 1 devrait être assimilé à une dissimulation frauduleuse du défaut.

5.1. Selon l'art. 180 al. 2 SIA-118, les droits découlant des défauts que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés se prescrivent par le délai (extraordinaire) de dix ans dès la réception de l'ouvrage.

Les termes « intentionnellement dissimulé » employés par la norme précitée doivent recevoir le même sens qu'en droit du contrat d'entreprise, où ils figurent à l'art. 370 al. 1 in fine CO; il faut ainsi que l'entrepreneur puisse se voir reprocher une dissimulation frauduleuse, soit un comportement dolosif (arrêt 4A_94/2013 du 29 août 2013 consid. 3.2; GAUCH, Le contrat d'entreprise, ch. 2731 p. 737). Il y a ainsi dissimulation frauduleuse lorsque l'entrepreneur n'avise délibérément pas le maître des autres défauts de l'ouvrage qu'il a découverts à l'occasion des travaux de réfection (GAUCH, op. cit., ch. 1716 p. 480). La dissimulation intentionnelle présuppose évidemment que l'entrepreneur connaisse les défauts et qu'il les taise volontairement (ATF 89 II 405 consid. 2b).

5.2. Dans le cas présent, il est établi que l'intimée n° 1 ne connaissait pas le défaut d'étanchéité des seuils des balcons en 2003, année où elle a effectué la réfection des crépis des façades. En d'autres termes, elle n'avait pas détecté ce défaut lors de l'exécution desdits travaux de réfection.

L'intimée n° 1 a appris qu'il y avait un problème d'étanchéité des balcons au même moment que le maître, soit après avoir pris connaissance du rapport établi le 6 juillet 2005 par le Bureau technique. Une dissimulation frauduleuse dudit défaut primaire était dès lors impossible puisque les recourants avaient alors connaissance de ce même défaut.

Le moyen reposant sur une violation de l'art. 180 al. 2 SIA-118 n'a aucun fondement.

6.

Vu la solution adoptée dans le présent arrêt, on peut se dispenser d'examiner les griefs des recourants ayant spécifiquement trait aux trois postes de dommage qu'ils ont invoqués (remboursement des travaux de réfection entraînés par les défauts primaires, de frais consécutifs au défaut consistant en dépenses d'avocat avant procès, allocation d'une indemnité satisfaisante).

7.

En définitive, le recours doit être rejeté en tant qu'il est recevable, aux frais de ses auteurs (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ces derniers verseront solidairement à l'intimée n° 1 une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF). L'intimée n° 2, qui s'en est remise à justice, n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

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

3.

Les recourants verseront solidairement à l'intimée n° 1 une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour

d'appel civile.

Lausanne, le 21 mai 2014

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

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet