

Tribunal fédéral – 4A_23/2021

1^{ère} Cour de droit civil

Arrêt du 12 décembre 2022

Bundesgericht – 4A_23/2021

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 12. Dezember 2022

Contrat d'entreprise

Werkvertrag

Garantie pour les défauts ;

réduction du prix ;

méthode relative

Garantie für Mängel ;

Preisminderung ; relative

Methode

Art. 367 ss CO

Art. 367 ff OR



Garanties pour les défauts (art. 367 ss CO) – Le maître de l'ouvrage peut faire valoir les droits à la garantie suivants : la réfection de l'ouvrage, la réduction du prix ou la résolution du contrat. Il s'agit de droits formateurs alternatifs ; ce choix est en principe irrévocable (consid. 3).

Action en réduction du prix – L'art. 368 al. 2 CO dispose que le prix doit être réduit « *en proportion de la moins-value* ». Cela étant, il faut distinguer la moins-value de l'ouvrage du montant de la réduction que le maître peut retrancher du prix plein en exerçant son droit à la réduction de prix. La moins-value a trait à l'ouvrage et le montant de la réduction au prix. Le droit à la réduction suppose une moins-value, laquelle consiste dans la différence entre la valeur objective de l'ouvrage hypothétiquement conforme au contrat et celle de l'ouvrage effectivement livré. Lorsqu'une moins-value objective est établie, le droit à la réduction existe même si la valeur de l'ouvrage avec le défaut atteint ou dépasse le prix convenu.

Pour calculer la réduction de prix « *en proportion de la moins-value* », la jurisprudence et la doctrine majoritaire prescrivent la méthode relative – comme en matière de réduction du prix de la chose vendue –, en fonction de la proportion qui existe entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut et la valeur objective de l'ouvrage sans défaut : le prix convenu est réduit dans la proportion obtenue. La réduction du prix se confond avec la moins-value si le prix convenu ou fixé pour l'ouvrage sans défaut est égal à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut. Lorsque la valeur de l'ouvrage défectueux se révèle nulle, le prix est réduit à zéro (consid. 4, première partie).

Double présomption en matière de réduction du prix – La jurisprudence a premièrement posé comme présomption que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré (valeur objective de l'ouvrage sans défaut) est égale au prix convenu par les parties. Cette présomption se fonde sur la considération que, d'ordinaire, le prix est l'expression de la valeur marchande. Si cette présomption n'est pas renversée, la réduction du prix est simplement égale à la moins-value. Facilitant encore l'application de l'art. 368 al. 2 CO, le Tribunal fédéral a posé que la moins-value est présumée égale aux coûts de remise en état de l'ouvrage. L'application conjointe de ces deux présomptions aboutit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut. Il appartient à celle des parties qui prétend que l'une de ces deux présomptions ne s'applique pas au cas d'espèce de l'établir (consid. 4, seconde partie).

En l'espèce, le litige porte sur le défaut de l'isolation phonique de certaines parois, pour lesquelles un accord séparé de CHF 3'877.90 avait été signé et dont l'expert judiciaire avait estimé le coût d'élimination à CHF 50'000.-. En application du calcul de la méthode relative, dès lors qu'aucune partie n'a attaqué les présomptions applicables, le Tribunal fédéral retient que la valeur objective de l'ouvrage avec défaut est nulle, de sorte que le prix s'en trouve réduit à zéro. Le maître d'ouvrage a ainsi droit à une réduction de prix de CHF 3'877.90, soit l'entier de ce qu'il a payé pour les parois en cause, et non de CHF 50'000.- comme l'autorité précédente l'avait jugé, en réduction du prix de l'ouvrage total de CHF 1,3 millions (consid. 5.2).

Garantien für Mängel (Art. 367 ff. OR) – Der Bauherr kann folgende Gewährleistungsrechte geltend machen: Nachbesserung des Werkes, Minderung des Preises oder Auflösung des Vertrages. Es handelt sich um alternative Gestaltungsrechte; diese Wahl ist grundsätzlich unwiderruflich (E. 3).

Klage auf Preisminderung – Art. 368 Abs. 2 OR bestimmt, dass der Preis « *im Verhältnis des Minderwerts* » herabgesetzt werden muss. Dabei ist zwischen dem Minderwert des Bauwerks und dem Minderungsbetrag zu unterscheiden, den der Auftraggeber vom vollen Preis abziehen kann,

indem er sein Recht auf Preisminderung ausübt. Der Minderwert bezieht sich auf das Bauwerk und der Minderungsbetrag auf den Preis. Das Recht auf Minderung setzt einen Minderwert voraus, der in der Differenz zwischen dem objektiven Wert des hypothetisch vertragsgemäßen Werkes und dem des tatsächlich gelieferten Werkes besteht. Wenn ein objektiver Minderwert festgestellt wird, besteht das Recht auf Minderung auch dann, wenn der Wert des Werkes mit dem Mangel den vereinbarten Preis erreicht oder übersteigt.

Zur Berechnung der Preisminderung « *im Verhältnis zum Minderwert* » schreiben die Rechtsprechung und die überwiegende Lehre die relative Methode vor – wie bei der Minderung des Preises der verkauften Sache –, die sich nach dem Verhältnis richtet, das zwischen dem objektiven Wert des Werkes mit Mangel und dem objektiven Wert des Werkes ohne Mangel besteht: Der vereinbarte Preis wird in dem sich ergebenden Verhältnis gemindert. Die Preisminderung ist mit dem Minderwert identisch, wenn der für das mangelfreie Werk vereinbarte oder festgesetzte Preis dem objektiven Wert des mangelfreien Werkes entspricht. Wenn sich der Wert des mangelhaften Werkes als null erweist, wird der Preis auf null reduziert (E. 4, Teil 1).

Doppelte Vermutung bei der Preisminderung – Die Rechtsprechung hat erstens die Vermutung aufgestellt, dass der Wert des Werkes, das hätte geliefert werden sollen (objektiver Wert des mangelfreien Werkes), dem von den Parteien vereinbarten Preis entspricht. Diese Vermutung beruht auf der Überlegung, dass der Preis in der Regel Ausdruck des Marktwerts ist. Wenn diese Vermutung nicht widerlegt wird, entspricht die Minderung des Preises einfach dem Minderwert. Um die Anwendung von Art. 368 Abs. 2 OR weiter zu erleichtern, hat das Bundesgericht festgelegt, dass vermutet wird, dass der Minderwert den Kosten für die Instandsetzung des Bauwerks entspricht. Die gemeinsame Anwendung dieser beiden Vermutungen führt zu einer Minderung des Preises in Höhe der Kosten für die Beseitigung des Mangels. Es ist Sache der Partei, die behauptet, dass eine dieser beiden Vermutungen auf den vorliegenden Fall nicht zutrifft, dies zu beweisen (E. 4, zweiter Teil).

Im vorliegenden Fall geht es um die mangelhafte Schallisolierung bestimmter Wände, für die eine separate Vereinbarung über CHF 3'877.90 unterzeichnet worden war und deren Beseitigungskosten der gerichtliche Sachverständige auf CHF 50'000.- geschätzt hatte. In Anwendung der Berechnung nach der relativen Methode, da keine der Parteien die anwendbaren Vermutungen angegriffen hat, stellt das Bundesgericht fest, dass der objektive Wert des Bauwerks mit Mangel null ist, so dass der Preis auf null reduziert wird. Der Bauherr hat somit Anspruch auf eine Preisreduktion von CHF 3'877.90, was dem gesamten Betrag entspricht, den er für die fraglichen Wände bezahlt hat, und nicht von CHF 50'000.-, wie die Vorinstanz entschieden hatte, als Reduktion des Preises für das Gesamtwerk von CHF 1,3 Millionen (E. 5.2).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Hohl, Présidente, Niquille et May Canellas.

Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

1. A.,

2. B. SA,

représentés par Me Pierre-Alexandre Schlaeppli, avocat,
recourants,

contre

C.C. et D.C.,

représentés par Me Laurent Schuler, avocat,
intimés.

Objet

contrat d'entreprise; défaut; réduction du prix,

recours contre l'arrêt rendu le 27 novembre 2020 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (PT13.053743-190840 510).

Faits :

A.

Le 6 mars 2009, D.C. et C.C. (ci-après: les demandeurs) d'une part, et A. et B. SA (ci-après: les défendeurs), d'autre part, ont conclu en la forme authentique un contrat prévoyant la vente à terme aux demandeurs d'un lot de propriété par étages en construction avec deux places de parc. Les défendeurs s'engageaient envers les demandeurs à construire l'immeuble vendu conformément aux plans et au descriptif des travaux de construction (daté du 12 novembre 2008), signés le même jour pour un prix forfaitaire de 1'360'000 fr., dont 60'000 fr. pour les places de parc.

A la même date, les parties ont signé un " contrat régissant les demandes de modification de la typologie du projet et les choix personnalisés de matériaux et d'équipements ", soit un accord complémentaire relatif aux transformations ou modifications, ainsi qu'au choix de matériaux de finition et d'équipements différents de ceux prévus dans le descriptif des travaux de construction.

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 les premiers nommés ont signifié à celle-ci 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. 10,5 cm, 55 dB " 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.

Le 23 juin 2010, E. SA a envoyé à l'intention des défendeurs 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. et un poste " montage d'Alba épaisseur 6 cm blanc en lieu et place d'Alba épaisseur 10 cm " pour 1'425 fr.55, soit 3'271 fr.55 au total. Ce devis a été signé par C.C. le 30 juin 2010. Le montant payé par les demandeurs s'élèvera à 3'877 fr.90 au final.

Le transfert immobilier est intervenu le 27 août 2010. L'état des lieux et la remise des clés ont eu lieu à la même date.

Les demandeurs ont signalé aux défendeurs à quatre reprises l'existence de défauts, soit le 27 août 2010, le 28 mars 2011, le 27 août 2012 et le 29 mai 2013.

Les défendeurs n'ayant pas réagi dans le délai qui leur avait été imparti le 29 mai 2013, les demandeurs leur ont indiqué, par courrier du 10 juillet 2013, " (faire) le choix de demander une réduction d'un prix conformément à l'art. 368 du Code des obligations ".

B.

B.a. Le 11 juillet 2013, les demandeurs ont déposé auprès de la Chambre patrimoniale cantonale du canton de Vaud 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 titre de réduction du prix pour les défauts de l'immeuble. La conciliation a échoué.

Par demande du 5 décembre 2013, ils ont conclu à ce que les défendeurs soient reconnus leurs débiteurs de la somme de 200'000 fr. avec intérêts, somme qu'ils ont réduite à 87'935 fr.40 avec intérêts dans leurs plaidoiries écrites.

Une expertise a été confiée à F., architecte EPFZ-SIA, s'agissant des défauts invoqués. L'expert a déposé son rapport principal le 23 mai 2016 et un rapport complémentaire le 2 mai 2017. 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 G. 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. Il 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 nuisances 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 à présent environ 50'000 fr.; le coût de ces travaux en cours de chantier n'aurait été que de 15'000 fr.

Par jugement du 18 novembre 2018, la Chambre patrimoniale cantonale du canton de Vaud a condamné les défendeurs, solidairement entre eux, à payer aux demandeurs, créanciers solidaires, la somme de 72'870 fr.80, avec intérêts à 5% dès le 27 août 2010. Elle a considéré que les parties avaient conclu un contrat mixte comportant des aspects relevant de la vente immobilière et d'autres relevant du contrat d'entreprise générale. L'ouvrage était entaché de défauts (isolation phonique, non-respect de plusieurs cotes des plans d'exécution, risque de nidification dans le cadre de la fenêtre de la cuisine, réfection des encadrements des quatre fenêtres velux de la galerie et non-écoulement de l'eau sur le balcon-terrasse), pour lesquels les demandeurs pouvaient exercer les droits prévus à l'art. 368 CO. Les demandeurs avaient manifesté aux défendeurs leur volonté d'exercer l'action en réduction de prix. Le prix devait donc être réduit en proportion de la moins-value engendrée par l'existence des défauts précités. Cette réduction équivalait aux coûts d'élimination de ces défauts, tels qu'ils avaient été arrêtés par l'expert judiciaire; sur le montant total de 72'870 fr.80, les frais de réfection liés à l'isolation phonique déficiente s'élevaient à 50'000 fr.

B.b. Par arrêt du 27 novembre 2020, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté l'appel formé par les défendeurs. Ses motifs seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt, dans la mesure utile à la discussion des griefs des recourants.

C.

Les défendeurs interjettent un recours en matière civile. Ils concluent à ce que l'arrêt cantonal soit réformé en ce sens qu'ils sont débiteurs envers les demandeurs uniquement de la somme de 26'748 fr.70, avec intérêts à 5% dès le 27 août 2010.

Dans leur réponse, les intimés concluent au rejet du recours.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Les recourants ont déposé spontanément une réplique qui a suscité le dépôt d'une duplique de leurs adverses parties.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (**ATF 136 I 241** consid. 2.1; **136 II 304** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente (**ATF 137 II 313** consid. 1.4; **135 III 397** consid. 1.4). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une

autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (**ATF 142 III 364** consid. 2.4; **141 III 86** consid. 2; **140 III 115** consid. 2; **137 III 580** consid. 1.3). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (**ATF 145 IV 154** consid. 1.1; **142 III 364** consid. 2.4; **140 III 264** consid. 2.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il 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 144 II 313** consid. 5.1; **142 II 369** consid. 2.1; **142 III 364** consid. 2.4; **139 I 229** consid. 2.2).

2.2. 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 143 I 310** consid. 2.2; **141 IV 249** consid. 1.3.1; **140 III 115** consid. 2; **135 III 397** consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (**ATF 140 III 264** consid. 2.3; **137 III 226** consid. 4.2; **136 III 552** consid. 4.2; **134 V 53** consid. 4.3; **129 I 8** consid. 2.1).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception au sens de l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées. Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références).

3.

Les recourants ne contestent ni l'existence de défauts de l'ouvrage ni leur responsabilité à cet égard. Cette responsabilité relève du contrat d'entreprise, singulièrement de la garantie pour les défauts des art. 367 ss CO, ce qu'ils ne remettent pas non plus en question.

Les intimés, en leur qualité de maîtres de l'ouvrage, pouvaient faire valoir les droits à la garantie suivants: la réfection de l'ouvrage, la réduction du prix ou la résolution du contrat. Il s'agit de droits formateurs alternatifs (**ATF 136 III 273** consid. 2.2; **109 II 40** consid. 6a). Leur choix s'est porté sur une réduction du prix, ce que nul ne remet en cause. Ce choix est en principe irrévocable (**ATF 136 III 273** consid. 2.2; **109 II 40** consid. 6a).

A ce stade, le seul point encore litigieux concerne la manière dont la réduction de prix doit être calculée en rapport avec l'un des défauts, soit celui concernant l'isolation phonique entre la salle de bains et la chambre 2 ainsi qu'entre la cuisine (espace repas) et la chambre 3.

3.1. Sur cette question, les juges cantonaux ont analysé tout d'abord ce dont les parties étaient convenues en cours de chantier, entre mars et octobre 2009, selon les règles ordinaires d'interprétation. A l'instar des premiers juges, ils ont considéré que la réelle et commune volonté des parties ne pouvait pas être déterminée sur ce point et ont procédé dès lors à une interprétation objective. Sur la base du plan " combles " dans son état au 6 octobre 2009, ils ont considéré que les demandeurs pouvaient légitimement s'attendre à ce que les murs en question offrent une isolation phonique de 55 dB, puisque cette valeur y figurait en toutes lettres. Les défendeurs devaient, de leur côté, inférer de cette indication que les demandeurs s'attendaient à avoir une valeur d'atténuation phonique effective après installation de 55 dB. Le seuil de 55 dB correspondait au demeurant à la valeur d'exigence accrue prévue par la norme SIA 181 " Protection contre le bruit dans le bâtiment " édition 2006. Il s'agissait donc d'une qualité promise dont l'entrepreneur répondait en vertu de l'art. 368 CO. Sachant que l'expertise judiciaire avait révélé que la valeur d'isolation phonique était, en

réalité, 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 avait défaut dans la qualité convenue de l'ouvrage.

S'agissant de la réduction du prix (art. 368 al. 2 CO), les juges cantonaux l'ont calculée de la manière suivante. Ils ont constaté que le coût d'élimination du défaut était de 50'000 fr., soit le montant estimé par l'expert judiciaire pour les travaux qui permettraient d'atteindre une isolation phonique avec un pouvoir d'atténuation de 55 dB. Ils ont considéré ensuite qu'il n'était pas possible d'inférer de l'importante différence entre cette somme et la plus-value de 3'877 fr.90 payée par les demandeurs pour les parois en cause 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 juges cantonaux ont estimé que les défendeurs avaient échoué à renverser les présomptions légales et que les demandeurs avaient droit à une réduction du prix égale au coût d'élimination du défaut, soit 50'000 fr.

3.2. Les recourants reprochent en substance à la cour cantonale d'avoir appliqué la méthode absolue et non la méthode relative. Selon eux, l'autorité précédente aurait confondu les présomptions applicables en matière d'action en réduction du prix et le calcul à opérer pour ladite réduction. Ce ne serait pas la moins-value qui devrait fonder la réduction, mais la " proportion de la moins-value eu égard au prix convenu ". Le prix convenu serait de 3'877 fr.90. Il faudrait le multiplier par le rapport existant entre la valeur objective de l'ouvrage livré (0) et la valeur objective de l'ouvrage sans défaut, présumée égale au prix convenu (3'877 fr.90). Le prix à payer serait donc équivalent à zéro, de sorte que les demandeurs auraient tout au plus droit au remboursement de 3'877 fr.90. Leur octroyer davantage reviendrait à leur permettre de s'enrichir aux dépens des recourants.

4.

L'art. 368 al. 2 CO dispose que le prix doit être réduit " en proportion de la moins-value ". Cela étant, il faut distinguer la moins-value de l'ouvrage du montant de la réduction que le maître peut retrancher du prix plein en exerçant son droit à la réduction de prix. La moins-value a trait à l'ouvrage et le montant de la réduction au prix (PETER GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6e éd. 2019, n° 1660 p. 757). Le droit à la réduction suppose une moins-value. La preuve en incombe au maître de l'ouvrage. Cette moins-value consiste dans la différence entre la valeur objective de l'ouvrage hypothétiquement conforme au contrat et celle de l'ouvrage effectivement livré (FRANÇOIS CHAIX, in *Commentaire romand, Code des obligations I*, 3e éd. 2021, n° 29-31 ad art. 368 CO; GAUCH, op. cit., n° 1627-1628 p. 748). En général, la valeur objective d'un ouvrage se détermine d'après sa valeur commerciale ou vénale (ATF 105 II 99 consid. 4a; CHAIX, op. cit., n° 31 ad art. 368 CO; GAUCH, op. cit., n° 1628 p 748). Lorsqu'une moins-value objective est établie, le droit à la réduction existe même si la valeur de l'ouvrage avec le défaut atteint ou dépasse le prix convenu (GAUCH, op. cit., n° 1628 et n° 1631 p. 748/749; TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5e éd. 2016, ch. 3909 p. 539).

Pour calculer la réduction de prix " en proportion de la moins-value ", la jurisprudence et la doctrine majoritaire prescrivent la méthode relative - comme en matière de réduction du prix de la chose vendue -, en fonction de la proportion qui existe entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut et la valeur objective de l'ouvrage sans défaut: le prix convenu est réduit dans la proportion obtenue (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3a; 105 II 99 consid. 4a; 88 II 410 consid. 3; 81 II 207 consid. 3a; arrêts 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 5.2.1; 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.6; 4C.346/2003 du 26 octobre 2004 consid. 4.3.1; GAUCH, op. cit., n° 1670 et n° 1674 ss p. 761 ss; s'agissant des critiques, cf. notamment, TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., ch. 802 p. 114). Cette jurisprudence vise à rétablir l'équilibre des prestations selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192). Elle se fonde sur la considération selon laquelle le prix convenu peut être inférieur ou supérieur à la valeur objective de la chose vendue; après la réduction du prix, il devrait subsister le même rapport entre les prestations réciproques des parties (ATF 81 II 207 consid. 3a). La réduction du prix se confond avec la moins-value si le prix convenu ou fixé pour l'ouvrage sans défaut est égal à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut. Lorsque la valeur de

l'ouvrage défectueux se révèle nulle, le prix est réduit à zéro (arrêt C.297/1981 du 9 février 1982 consid. 2d).

L'application stricte de la méthode relative se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu (sans défaut) et la valeur objective de l'ouvrage effectivement livré (avec défaut).

Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a d'abord posé comme présomption que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré (valeur objective de l'ouvrage sans défaut) est égale au prix convenu par les parties (ATF 111 II 162 consid. 3b). Cette présomption se fonde sur la considération que, d'ordinaire, le prix est l'expression de la valeur marchande (ATF 111 II 162 consid. 3b; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., ch. 805 p. 114; cf. aussi GEORG GAUTSCHI, Berner Kommentar, n° 16b ad art. 368 CO). Il appartient à celle des parties qui prétend que cette valeur est supérieure ou inférieure de l'établir. Si cette présomption n'est pas renversée, la réduction du prix est simplement égale à la moins-value.

Facilitant encore l'application de l'art. 368 al. 2 1ère hypothèse CO, le Tribunal fédéral a posé que la moins-value est présumée égale aux coûts de remise en état de l'ouvrage (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3b; arrêts 4A_667/2016 précité consid. 5.2.1; 4A_65/2012 précité consid. 12.6). Il appartient à celle des parties qui prétend que la moins-value est supérieure ou inférieure de l'établir (ATF 116 II 305 consid. 4a).

L'application conjointe de ces deux présomptions aboutit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut (arrêt 4C.461/2004 du 15 mars 2005 consid. 4; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., ch. 806 p. 114).

5.

Il convient d'examiner, à l'aune de ces principes, si la cour cantonale, en fixant la réduction, a respecté le droit fédéral, étant précisé que la notion de réduction du prix est une question de droit que le Tribunal fédéral revoit librement.

5.1. Les juges cantonaux ont raisonné au moyen des présomptions, en estimant que la réduction de prix était égale aux coûts de remise en état de l'ouvrage, à savoir 50'000 fr.

Ce faisant, leur raisonnement est entaché d'une erreur lourde de conséquences. Même s'ils ne l'ont pas indiqué *expressis verbis*, ils semblent avoir raisonné comme si le prix de l'ouvrage considéré était supérieur à ce montant. L'arrêt cantonal n'indique pas si une partie du prix forfaitaire de 1'300'000 fr. défini aux termes du contrat du 6 mars 2009 correspond aux parois défectueuses. Les juges précédents n'ont pas non plus spécifié s'ils se basaient sur ce prix-là.

Quoi qu'il en soit, les parties ont signé, le 6 mars 2009 également, un accord complémentaire relatif aux transformations ou modifications, ainsi qu'au choix de matériaux de finition et d'équipements différents de ceux prévus dans le descriptif de construction. Entre mars et octobre 2009, elles se sont entendues pour que les parois séparant la chambre 3 et l'espace repas, ainsi que celles séparant la chambre 2 de la salle de bains soient construites dans un autre matériau, à savoir de l'albaphon (45 mm) ajouté à de l'alba de 6 cm, en lieu et place de parois en alba de 10 cm prévues à l'origine dans le descriptif de construction. Un devis pour cet ouvrage a été signé par l'intimé en juin 2010. Le prix indiqué était alors de 3'271 fr.55 au total. Il s'est finalement élevé à 3'877 fr.90, ce que la cour cantonale a établi en constatant que ce montant correspondait à la plus-value payée par les intimés pour ladite modification de commande; contrairement aux affirmations des intimés, il ne s'agit donc pas d'un fait nouveau, irrecevable au sens de l'art. 99 al. 1 LTF.

En conséquence, c'est le prix de 3'877 fr.90 qui doit être réduit en proportion de la moins-value causée par le défaut, et non le prix forfaitaire de 1'300'000 fr. convenu initialement pour l'ensemble de l'ouvrage, augmenté du montant de 3'877 fr.90, comme les intimés le voudraient.

Il s'ensuit que la réduction de prix ne peut logiquement être supérieure à 3'877 fr.90. La cour cantonale a manifestement erré en jugeant que les intimés avaient droit à une réduction de prix de 50'000 fr., correspondant aux frais de réfection.

5.2. Selon la méthode relative, le prix réduit (p) s'obtient en multipliant le prix convenu (P) par le rapport existant entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut (v) et la valeur objective de l'ouvrage sans défaut (V), selon l'équation $p = P \times \frac{v}{V}$ (CHAIX, op. cit., n° 34 ad art. 368 CO; GAUCH, op. cit., n° 1670 p. 761). En l'espèce, l'expert judiciaire a estimé à 15'000 fr. le coût des travaux à réaliser en cours de chantier pour atteindre l'isolation acoustique de 55 dB voulue par les parties. La valeur objective de l'ouvrage sans défaut serait ainsi de 15'000 fr. Aucune partie n'a toutefois cherché apparemment à renverser la présomption selon laquelle la valeur sans défaut équivaut au prix convenu de l'ouvrage, soit 3'877 fr.90. Peu importe, en définitive. En effet, de l'aveu même des recourants formulé expressément dans le corps de leur mémoire et implicitement dans leurs conclusions qui lient la cour de céans (art. 107 al. 1 LTF), la valeur objective de l'ouvrage avec défaut est nulle, de sorte que le prix s'en trouve réduit à zéro. Les intimés ont ainsi droit à une réduction de prix de 3'877 fr.90, soit l'entier de ce qu'ils ont payé pour les parois en cause, et non de 50'000 fr. comme l'autorité précédente l'a jugé.

Partant, le recours doit être admis.

Au montant total de 72'870 fr.80 alloué aux intimés par la cour cantonale à titre de réduction de prix pour tous les défauts, il y a lieu de retrancher 50'000 fr., puis d'ajouter 3'877 fr.90. L'arrêt attaqué sera dès lors réformé en ce sens que les intimés sont redevables envers les recourants d'un montant de 26'748 fr.70, avec intérêts à 5% l'an dès le 27 août 2010.

6.

Les intimés, qui succombent, prendront solidairement à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 et 5 LTF) et verseront solidairement aux recourants, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé dans le sens suivant:

A. et B. SA, solidairement entre eux, doivent paiement à D.C. et C.C., solidairement entre eux, d'un montant de 26'748 fr.70, avec intérêts à 5% l'an dès le 27 août 2010.

2.

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

3.

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

4.

La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 12 décembre 2022

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

La Présidente : Hohl

La Greffière : Godat Zimmermann