Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.151/2005 /ech

Arrêt du 29 août 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Klett
et Zappelli, juge suppléant.
Greffière: Mme Aubry Girardin.

Parties
A._____,
défendeur et recourant, représenté par Me Bernard Katz,

contre

1. les époux B._____,
demandeurs et intimés, représentés par Me Denis Bettems,

2. C._____,
appelé en cause et intimé, représenté par Me Olivier Burnet.

Objet
contrat de vente; propriété par étages; défauts

(recours en réforme contre l'arrêt de la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois du 12 janvier 2005).

Faits:
A.
En 1992, A._____, architecte, a conclu avec l'entrepreneur C._____, qui exploite une entreprise de maçonnerie à Lausanne, puis, en 1993, avec ce dernier ainsi qu'avec d'autres entrepreneurs, des contrats de société simple aux termes desquels les parties convenaient en substance de transformer, mettre en valeur et vendre un immeuble situé sur la commune de X._____.

Le 6 avril 1993, A._____, en qualité de maître de l'ouvrage, et C._____, en qualité d'entrepreneur, ont passé un contrat d'entreprise portant sur le "gros oeuvre, démolitions, plâtrerie-peinture, chapes, carrelages, faïences, jardins, plantations". Le 11 mai 1993, les mêmes parties ont conclu un autre contrat d'entreprise relatif aux travaux d"'installations sanitaires/montage" pour ledit immeuble.

A._____ a constitué une propriété par étages sur le fonds précité, composée de quatre lots, soit un appartement au rez-de-chaussée et trois appartements en duplex occupant les deuxième et troisième niveaux.

Par acte notarié du 25 février 1994, les époux B._____ ont acheté à A._____ le lot numéro quatre de cette propriété par étages correspondant à l'appartement situé au rez-supérieur et combles. Le contrat contenait notamment la clause suivante :"Le lot est vendu sous la garantie légale prévue aux articles 197 et suivants et 219 du Code des obligations. Toutefois, le contenu de cette garantie ainsi que ses modalités d'exercice par les acquéreurs seront déterminés en appliquant, par analogie, les articles 165 à 180 de la norme SIA 118, édition mil neuf cent septante-sept, dont les parties confirment ici avoir connaissance."

Les autres lots de la propriété par étages ont été acquis par les époux D._____, les époux E._____ et les époux F._____.
B.
Des problèmes d'isolation phonique étant apparus, les copropriétaires ont adressé, le 29 avril 1994, à A._____ un courrier faisant état de divers défauts affectant leur lot, ainsi que certaines parties communes de l'immeuble.

Le 10 février 1995, les époux B._____ notamment ont dressé à l'attention de A._____ la liste détaillée des défauts affectant leur appartement. Ils ont invité l'architecte à les corriger et lui ont proposé de tenir une séance sur place, afin d'en dresser l'inventaire. Par courrier du 23 février 1995, A._____ a convoqué plusieurs entrepreneurs, notamment C._____, à une séance destinée à trouver une solution aux différents problèmes de construction apparus sur l'immeuble. Chaque copropriétaire a dressé une liste des défauts affectant à ses yeux son appartement.

Le 1er mars 1995, une séance s'est tenue sur place, en présence notamment des copropriétaires, de A._____, de l'administrateur de la propriété par étages et de plusieurs maîtres d'état. Il n'est pas établi que l'entrepreneur C._____ y ait assisté. A cette occasion, A._____ s'est engagé à faire corriger les défauts signalés en contrepartie de la signature d'une convention globale le liant à tous les copropriétaires.

Le 31 octobre 1995, l'avocat des époux B._____, agissant aussi au nom des autres copropriétaires, a envoyé à A._____ un projet de convention, qui contenait la liste des défauts affectant la propriété par étages et des travaux à effectuer pour y remédier.

Le 15 novembre 1995, A._____ a déclaré contester ces prétentions.

Par lettre recommandée du 24 novembre 1995 adressée à C._____, A._____ a communiqué à cet entrepreneur qu'il le tenait pour responsable de manquements dans l'exécution des travaux. Il l'a invité, dans la perpective d'une probable action en justice des acquéreurs des lots de copropriété contre l'architecte, à renoncer à se prévaloir de la prescription.
Le 7 décembre 1995, sur réquisition des copropriétaires, un commandement de payer d'un montant de 1'000'000 fr. plus intérêt a été notifié à A._____, qui y a formé opposition totale. Sur réquisition de A._____, un commandement de payer de la somme de 200'000 fr. plus intérêt a été notifié, le 14 décembre 1995, à C._____, qui s'y est également totalement opposé. D'autres commandements de payer sur lesquels figurait, comme cause de l'obligation, la mention des "défauts affectant les appartements de la construction de la PPE" à X._____, ont par la suite encore été notifiés à C._____ les 5 décembre 1996, 20 décembre 1997 et 10 décembre 1998. Ce dernier s'y est toujours opposé.
C.
Le 25 juillet 1997, les époux B._____, ainsi que D._____, ont ouvert action contre A._____ auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois (ci-après : la cour cantonale ou les premiers juges) en concluant à ce que :
I. A._____ soit condamné à payer aux demandeurs B._____ et D._____, solidairement entre eux, subsidiairement chacun dans la mesure que justice dira, la somme de 100'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 10 février 1995;
II. A._____ soit condamné à payer aux demandeurs B._____, solidairement entre eux, subsidiairement chacun dans la mesure que justice dira, la somme de 76'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 10 février 1995;
III. A._____ soit condamné à payer à la demanderesse D._____ la somme de 76'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 10 février 1995.

Par jugement incident du 27 février 1998, A._____ a été autorisé à appeler en cause plusieurs entrepreneurs, dont C._____.

Tout en proposant le rejet de l'action dirigée à son encontre, A._____ a conclu à ce que les appelés en cause soient tenus de le relever, pour une quote-part que justice dira, de toute somme en capital, intérêts, frais et dépens que ce dernier pourrait être condamné à payer aux demandeurs et à ce que les oppositions aux poursuites

dirigées contre ceux-ci soient définitivement levées.

A la suite d'une transaction partielle, D._____ a retiré ses conclusions contre A._____, de sorte que les conclusions récursoires de ce dernier contre les appelés en cause sont devenues sans objet s'agissant de cette demanderesse; les époux B._____ ont, pour leur part, déclaré ne plus avoir aucune prétention à faire valoir contre le défendeur à raison du système de chauffage de leur appartement.

A l'audience de jugement du 17 décembre 2004, seules demeuraient litigieuses les prétentions des époux B._____ à l'encontre de A._____ et celles, récursoires, de ce dernier contre C._____.
En cours d'instance, une expertise technique a été confiée à un architecte, qui a déposé un rapport aux termes duquel il a constaté que l'ouvrage était entaché d'un certain nombre de défauts qu'il a qualifiés de spectaculaires, principalement en ce qui concerne les fissures visibles dans les combles du logement des demandeurs B._____, ainsi qu'au rez-de-chaussée de façon moins marquée. L'expert a estimé le coût des travaux de réfection du lot des demandeurs et des parties communes à 82'208 fr. au total. Il a en outre chiffré à 10'000 fr. l'indemnité compensant, pour l'appartement des époux B._____, les désagréments divers.

En ce qui concerne C._____, l'expert a estimé que ce dernier avait exécuté tous les travaux qui lui avaient été demandés, qu'il ne paraissait pas être responsable des défauts majeurs constatés, mais qu'il n'avait pas exécuté conformément aux règles de l'art tous les travaux confiés.

Par jugement du 12 janvier 2005, la cour cantonale a condamné le défendeur A._____ à payer aux demandeurs B._____, solidairement entre eux et sous suite de dépens, le montant de 82'208 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 8 décembre 1995. En revanche, les conclusions des demandeurs tendant au paiement de 10'000 fr. pour la moins-value et les désagréments divers ont été rejetées, le dommage n'étant pas établi. Les conclusions prises par A._____ contre l'appelé en cause C._____ ont également été rejetées.

En substance, les juges cantonaux ont retenu que les époux B._____ et A._____ avaient conclu un contrat de vente immobilière et non un contrat d'entreprise, tout en y incluant les articles 165 à 180 de la norme SIA 118; la cour cantonale a admis que les époux B._____ avaient signalé les défauts en temps utile et qu'ils en avaient demandé l'élimination au défendeur. Elle a retenu que les demandeurs avaient intenté une action en réduction du prix au sens de l'art. 205 CO et qu'ils étaient légitimés à se prévaloir de l'ensemble des défauts affectant aussi bien leur appartement que certaines parties communes de l'immeuble. Suivant les conclusions de l'expert judiciaire, ils ont arrêté à 82'208 fr. le montant nécessaire à la remise en état. Concernant les conclusions prises par A._____ contre C._____, la cour cantonale a appliqué les règles du contrat d'entreprise et a considéré que l'architecte, maître de l'ouvrage, n'avait pas donné l'avis des défauts à l'entrepreneur en temps utile, l'état de fait ne permettant pas au demeurant de déterminer si et dans quelle mesure l'appelé en cause était lui-même responsable des défauts allégués.
A._____ a formé un recours en nullité auprès de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, qu'il a retiré le 20 avril 2005.
D.
Contre le jugement du 12 janvier 2005, A._____ exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral. Il conclut à la réforme du jugement entrepris dans le sens qu'il n'est pas le débiteur des époux B._____ et que C._____ soit tenu de le relever, pour la part que justice dira, de toute somme qu'il pourrait être condamné à payer aux demandeurs.

Les époux B._____, ainsi que C._____, proposent le rejet des conclusions du recours, sous suite de frais et dépens, dans la mesure où celles-ci les concernent.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
La décision entreprise revêt le caractère d'une décision finale contre laquelle il n'y a pas de recours ordinaire de droit cantonal au sens de l'art. 48 OJ (cf. art. 451a CPC vaud.; cf. consid. 1.1 non publié de l'ATF 130 III 28). Le défendeur a du reste usé d'une voie de recours extraordinaire en formant un recours en nullité auprès

de la Chambre des recours du Tribunal cantonal contre le jugement attaqué, qu'il a finalement retiré le 20 avril 2005.

Interjeté en temps utile et dans les formes requises (art. 54 et 55 OJ), par le défendeur qui a été débouté de l'ensemble de ses conclusions, le présent recours porte en outre sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), de sorte qu'il est recevable en la forme.
2.
Selon l'art. 53 OJ, les garants et intervenants ont aussi le droit de recourir en réforme ou de faire un recours joint, si la législation cantonale leur confère les mêmes droits qu'aux parties et s'ils ont pris part au procès devant la dernière juridiction cantonale. Ce droit comprend également celui de répondre à un recours en réforme de la partie adverse (Poudret, COJ II, Berne 1990, n. 7.2 ad art. 53 OJ).
A teneur de l'art. 88 al. 1 du Code de procédure civile du canton de Vaud, les appelés en cause deviennent parties au procès. Tant le demandeur que le défendeur peuvent prendre des conclusions actives contre eux (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd. Lausanne 2002, ch. 1 ad art. 88 CPC, p. 158; Poudret, COJ II, Berne 1990, no 7.1 ad art. 53 OJ). Ayant pris part au procès devant la cour cantonale, l'appelé en cause a ainsi qualité pour répondre.
3.
Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent (ATF 131 III 153 consid. 6.5 in fine; 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4). Le Tribunal fédéral
n'est lié ni par les motifs que les parties invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique de la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ). Il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par la partie recourante et peut également rejeter un recours en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 129 consid. 8).
4.
Le défendeur formule trois griefs à l'encontre du jugement qui fait droit, partiellement, aux conclusions des demandeurs.

4.1 En premier lieu, il soutient que c'est à tort que la cour cantonale a considéré que les demandeurs avaient exigé de lui la réparation de l'ouvrage avant d'intenter l'action en réduction du prix de vente. Selon le défendeur, les premiers juges auraient mal interprété le projet de convention que lui avait envoyé le mandataire des demandeurs le 31 octobre 1995, en lui attribuant la portée d'une demande de réparation de l'ouvrage, respectant la condition posée à l'art. 169 de la norme SIA 118. Il estime qu'en l'absence d'une telle requête, les demandeurs n'étaient pas autorisés à intenter l'action en réduction du prix de vente.
4.1.1 Sans le dire expressément, le défendeur soulève ici le grief de violation de l'art. 18 CO, dans la mesure où il conteste l'interprétation donnée au projet de convention du 31 octobre 1995.

Selon la jurisprudence, face à un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). S'il y parvient, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 129 III 664 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance (ATF 131 III 217 consid. 3 p. 219; 129 III 664 consid. 3.1; 128 III 265 consid. 3a). Il

doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3 et les arrêts cités). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5). L'application du principe de
la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 131 III 217 consid. 3 p. 219, 268 consid. 5.1.3; 130 III 417 consid. 3.2). Pour trancher cette question de droit, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquels relèvent du fait (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 130 III 417 consid. 3.2).
4.1.2 En l'occurrence, il ressort de l'arrêt attaqué que les demandeurs avaient, le 31 octobre 1995, signalé les défauts affectant leur lot et certaines parties communes de l'immeuble, en fixant un délai au défendeur, échéant au 30 novembre 1995, pour procéder aux travaux énumérés. Les premiers juges en ont déduit que les demandeurs avaient régulièrement demandé la réfection de l'ouvrage et s'étaient donc conformés à l'exigence figurant à l'art. 169 de la norme SIA. Il s'agit là d'une constatation de fait qui ne saurait être remise en cause dans le cadre d'un recours en réforme, sous le couvert de l'art. 18 CO.
Au demeurant, s'il fallait admettre que la cour cantonale a interprété le projet de convention à la lumière du principe de la confiance, le jugement devrait être confirmé. En effet, avant le 31 octobre 1995 déjà, les demandeurs avaient clairement fait connaître au défendeur leur volonté de demander la réparation des parties défectueuses de l'ouvrage. Un avis des défauts a été adressé au défendeur le 29 avril 1994 et a été repris, de façon plus détaillée, par lettre du 10 février 1995. Dans ce dernier courrier, les demandeurs requerraient le défendeur de "corriger tout ce qui doit l'être", tout en proposant la tenue d'une séance sur place, au cours de laquelle serait dressé un inventaire des corrections à apporter. Il était en outre rappelé que la norme SIA 118 obligeait en l'espèce les acheteurs à donner au défendeur la possibilité de réparer, avant d'envisager d'autres formules. Ces éléments sont autant d'indices renforçant la signification claire du projet de convention du 31 octobre 1995, qui reprend en substance les avis précédents et invite le défendeur à éliminer les défauts signalés, dans un délai convenable.

Le moyen tiré de la fausse interprétation des manifestations de volonté des demandeurs doit donc être rejeté, dans la mesure où il est recevable.
4.2 Dans son deuxième grief, le défendeur reproche aux premiers juges d'avoir admis que les demandeurs disposaient de la légitimation active pour se prévaloir aussi bien des défauts affectant leur lot que de ceux touchant les parties communes de l'immeuble. A son avis, l'action n'appartenait, s'agissant des parties communes, qu'à l'ensemble des membres de la propriété par étages, les prétentions des demandeurs étant limitées à la quote-part correspondant à leur droit de propriété exclusif. En admettant le contraire, la cour cantonale aurait consacré un enrichissement illégitime des demandeurs.
4.2.1 La cour cantonale a considéré que les demandeurs avaient intenté une action en réduction du prix de vente au sens de l'art. 205 CO et que la réduction du prix correspondait au coût de la réparation, qui comprenait non seulement les travaux relatifs au lot acheté par les demandeurs, mais aussi ceux se rapportant aux parties communes de l'immeuble. S'agissant de ces dernières, les premiers juges ont admis, suivant l'appréciation de l'expert judiciaire, que leur réparation était directement liée au sinistre visible dans les espaces privatifs du lot des demandeurs; ils ont aussi relevé que l'expert n'avait pas indiqué quelles parties de son décompte n'étaient attribuables qu'aux parties communes. Ils ont conclu que les demandeurs avaient qualité pour se prévaloir de ces derniers défauts également.
4.2.2 Dans leur réponse au recours, les demandeurs estiment que les premiers juges se sont trompés en appliquant les règles sur la garantie des défauts en cas de vente, dès lors que les parties s'étaient référées à l'art. 169 de la norme SIA 118, lequel stipule notamment qu'avant de pouvoir exiger la réduction du prix de l'ouvrage, le maître, en l'occurrence l'acheteur, doit en demander la réparation. Ce serait donc bien une action en réparation qui a été intentée dans la présente cause. Or, cette action étant indivisible, elle peut être exercée par chacun des copropriétaires.

Il est vrai que, selon la jurisprudence (ATF 114 II 239 consid. 5c/bb p. 247 s.), l'action en réparation des parties communes d'un bâtiment vendu en propriété par étages est indivisible, de sorte qu'en principe chacun des copropriétaires peut l'intenter. On peut en outre admettre que, comme l'acte de vente du lot des demandeurs

se référait expressément aux articles 165 à 180 de la norme SIA 118, la cour cantonale aurait pu raisonner sur la base de l'art. 169 de cette norme pour qualifier l'action des demandeurs, d'autant qu'elle l'a fait s'agissant de l'exigence consistant à fixer au défendeur un délai convenable à l'élimination des défauts.

Quoi qu'il en soit, l'application de l'art. 169 de la norme SIA 118 ne conduit pas à un résultat différent de celui du jugement attaqué. Cette disposition stipule qu'en présence d'un défaut, le maître de l'ouvrage - ou, comme en l'espèce l'acheteur compte tenu du renvoi à l'art. 169 dans le contrat de vente liant les parties - peut, en cas de refus à sa demande de réfection de l'ouvrage, soit persister à exiger la réfection si celle-ci est possible, qu'elle répond à ses intérêts et que son coût n'est pas disproportionné, soit exiger la réduction du prix, soit encore résoudre le contrat. Il ressort du jugement entrepris que les demandeurs, après avoir cherché en vain à obtenir la réparation de l'immeuble, ont pris en procédure des conclusions pécuniaires tendant à compenser le dommage subi. Ils n'ont donc pas intenté l'action en réparation en l'occurrence, mais bien celle qui tend à la réduction du prix, également prévue par l'art. 169 de la norme SIA précitée. Il en résulte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner si la qualité pour agir des époux demandeurs leur était donnée en raison du caractère indivisible de leur action.
4.2.3 Droit de copropriété sui generis, le droit du propriétaire d'étages comporte deux éléments indissolublement liés : une part de copropriété, laquelle porte sur l'immeuble tout entier, et un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble (ATF 121 III 24 consid. 2a). La jurisprudence relève que la garantie des défauts affectant les parties communes de l'immeuble comporte plusieurs créances individuelles, mais un seul objet, à savoir le bâtiment en propriété par étages (ATF 114 II 239 consid. 5b p. 246). L'action en garantie en raison des défauts affectant les parties communes de l'immeuble dont répond le vendeur des parts appartient à chaque copropriétaire individuellement, sur la base de son contrat avec le vendeur et en proportion de sa part (ATF 111 II 458 consid. 3c p. 462). L'inaction ou le refus de quelques copropriétaires de se prévaloir de la garantie ne saurait entraver le droit des autres d'intenter l'action (cf. ATF 114 II 239 consid. 5c). Pour les parties communes, il n'y a pas de consorité nécessaire entre les différents propriétaires d'étages. Une consorité volontaire de quelques propriétaires est possible si certains copropriétaires refusent de participer à une démarche
commune (ATF 114 II 239 consid. 5c/aa). Une interprétation extensive de ce dernier arrêt pourrait conduire à admettre que chaque copropriétaire serait habilité à agir seul en justice pour se plaindre de défauts affectant des parties communes. Une telle conséquence entraînerait cependant le risque que l'action d'un copropriétaire isolé ne soit pas considérée comme étant "en proportion de sa part" (ATF 111 II 458 consid. 3c). Dans ces arrêts, comme du reste dans ceux parus aux ATF 109 II 423 et 106 II 11, le Tribunal fédéral était appelé à examiner la capacité d'ester en justice et la qualité pour agir de la communauté des copropriétaires, au sens de l'art. 712l al. 2 CC. Ces arrêts ne tranchent donc pas clairement la question soulevée dans la présente cause et consistant à savoir si un copropriétaire peut, de façon générale, intenter seul l'action en garantie pour des défauts affectant les parties communes lorsque les travaux de construction n'ont pas été commandés par la communautés des propriétaires d'étages.

Il n'est cependant pas nécessaire de résoudre cette question, au demeurant délicate (cf. sur ce sujet, Schumacher, Die Mängelrechte des Käufers von Stockwerkeigentum - gesteigerte Komplexität, in Droit de la construction 1994, p. 3 ss; Grossen, La qualité pour exercer l'action en garantie en raison des défauts de la chose ou de l'ouvrage sous le régime français et sous le régime suisse de la copropriété par étages, in Mélanges Guy Flattet, Lausanne 1985, p. 275 ss, 276 ss).

Les premiers juges ont en effet retenu que : (...)" les interventions à prévoir en toiture sont directement liées au sinistre visible dans les espaces privatifs du même lot" des demandeurs. Selon ces constatations de fait, qui ne peuvent être revues dans un recours en réforme, les travaux de réfection à entreprendre sur les parties communes sont en relation avec les défauts constatés dans le lot des demandeurs, ce que souligne également l'expert. La réparation des uns dépend de celle des autres. Du reste, les travaux de réfection envisagés par l'expert et qui sont repris dans le jugement attaqué portent sur les parties privatives et sur certaines parties communes de l'immeuble qui forment un tout et servent essentiellement à l'amélioration du lot des demandeurs.

Or, il convient d'admettre qu'à tout le moins lorsque des défauts affectant des parties communes exercent

exclusivement ou principalement leurs effets sur le droit particulier du copropriétaire concerné, celui-ci peut exercer seul son action en garantie pour ces défauts également (Weber, Aktuelle Streitfragen des Stockwerkeigentums, in Baurechtstagung 1989, p. 5 ss, 18 s.). Cette faculté se justifie par le fait que le défaut est une notion juridique, qui consiste dans la non-conformité de la prestation due par rapport au contrat (en l'occurrence le contrat de vente). Le défaut ne doit donc pas s'apprécier de manière abstraite, mais concrètement, en fonction du contenu du contrat liant les parties. Il en découle qu'un vice affectant les parties communes d'une propriété par étages peut, selon le lot vendu, constituer un défaut déployant des effets essentiellement sur une des parts de copropriété (cf. Schumacher, op. cit., p. 4 s.). Tel est le cas en l'espèce, compte tenu du lien constaté entre les défauts aux parties communes et le lot des demandeurs.
4.2.4 Le défendeur relève encore qu'octroyer la qualité pour agir à chaque copropriétaire pour intenter une action en réduction du prix relative à des parties communes de l'immeuble pourrait provoquer, en cas d'admission, un enrichissement du demandeur, qui bénéficierait seul d'une plus-value qui pourrait excéder la valeur de sa part.

Cette conséquence est certes possible d'une façon générale, mais, outre le fait que cette question ne concerne pas les rapports entre les demandeurs et le défendeur à l'action en réduction du prix, les constatations retenues par la cour cantonale sur la base de l'expertise excluent un tel risque, dès lors que la réparation des défauts de l'appartement des demandeurs est conditionnée à des travaux de stabilisation de la charpente touchant aux parties communes.
Il en résulte que la qualité pour agir des demandeurs était donnée en l'espèce, de sorte que le recours doit être rejeté sur ce point.
4.3 En troisième lieu, le défendeur se plaint de la violation du droit à la preuve. Selon lui, les époux B._____ devaient apporter la preuve du dommage affectant, séparément, leur propre lot, les parties communes et la quote-part leur revenant sur les défauts affectant les parties communes. En l'absence d'une telle preuve, les premiers juges auraient violé l'art. 8 CC en admettant leur action pour la totalité au motif que l'expert n'avait pas distingué les postes du dommage affectant les parties communes de l'ouvrage.

Comme il l'a été relevé dans l'examen du moyen précédent, la cour cantonale n'a pas différencié les parties communes touchées par le dommage en se fondant sur l'expertise. Celle-ci précisait que : "les éventuelles interventions à prévoir en toiture sont directement liées au sinistre visible dans les espaces privatifs du même lot" des demandeurs. Ces travaux portaient sur les parties communes concernant la charpente dont, selon l'expertise, il convenait de garantir la stabilité avant d'entreprendre les réfections se rapportant plus directement au lot des demandeurs.

Il était correct, dans ces circonstances, de retenir que les demandeurs, à qui la preuve du dommage incombait (art. 42 al. 2 et 99 al. 3 CO), pouvaient se prévaloir de l'ensemble de ces travaux, préalables indispensables à la réparation des défauts affectant leur lot. En estimant que la preuve du dommage global suffisait, la cour cantonale n'a donc pas violé l'art. 8 CC.
4.4 Le recours doit par conséquent être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, en tant qu'il porte sur les conclusions du défendeur contre les époux demandeurs.
5.
Le défendeur s'en prend aussi au jugement attaqué, dans la mesure où il rejette son action dirigée contre l'entrepreneur C._____, qu'il avait appelé en cause en instance cantonale.
5.1 Les premiers juges ont retenu que le défendeur avait été informé des défauts lors de la séance contradictoire qui s'était tenue le 1er mars 1995 et à laquelle il n'avait pas été établi que l'appelé en cause ait assisté. Pour sa part, l'architecte n'avait donné à l'appelé en cause l'avis des défauts que le 24 novembre 1995, soit huit mois après ladite séance et vingt mois après l'entrée en possession de leur lot par les demandeurs. La cour cantonale a jugé qu'un tel avis était manifestement tardif.

Le défendeur soutient au contraire que l'avis des défauts de l'ouvrage a été donné en temps utile à l'appelé en cause, car la liste définitive des défauts affectant la propriété par étages ne lui avait été adressée que le 31 octobre 1995; l'avis des défauts donné à peine quinze jours après cette date ne pouvait donc être considéré comme tardif.

Cette position ne peut être suivie. Dès lors que la norme SIA 118, qui permet de donner un avis des défauts en tout temps dans le délai de deux ans dès la livraison, ne s'applique pas aux relations contractuelles entre le défendeur et l'appelé en cause, la question doit être examinée en application de l'art. 367 al. 1 CO. Bien que cette disposition ne l'indique pas expressément, le maître de l'ouvrage doit signaler les défauts à l'entrepreneur sans délai, c'est-à-dire immédiatement (Gauch/Carron, Le contrat d'entreprise, Zurich 1999 N 2141; Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd. Zurich 2003, N 4132 et 4137).

Il ressort des faits retenus par les premiers juges que les défauts de l'ouvrage avaient déjà été signalés à l'architecte défendeur par les copropriétaires le 29 avril 1994. Un avis plus détaillé a encore été envoyé au défendeur le 10 février 1995. Enfin, lors de la séance qui s'est tenue sur les lieux le 1er mars 1995, les défauts ont été constatés et, comme le rappelle le jugement entrepris, le défendeur s'est engagé à les faire corriger.

Il est vrai que cet engagement était subordonné à la signature d'une convention globale liant le défendeur à tous les copropriétaires, mais cela ne change rien au fait que les défauts ont été connus et signalés le 1er mars 1995 au plus tard, lors d'une séance à laquelle la présence de l'appelé en cause n'a pas été établie. En ne donnant l'avis des défauts à l'appelé en cause que le 24 novembre 1995, le défendeur ne peut prétendre l'avoir avisé immédiatement. L'action qu'il a dirigée contre l'appelé en cause mérite donc d'être rejetée pour ce motif déjà.

5.2 La cour cantonale a en outre observé que l'état de fait ne permettait pas de déterminer si et dans quelle proportion l'appelé en cause était lui-même responsable des moins-values concernant les travaux qu'il avait exécutés pour le défendeur.
Lorsque le défendeur expose que l'expertise permettait au contraire d'établir que l'appelé en cause était responsable de défauts qui auraient été constatés dans le jugement entrepris, il formule un moyen irrecevable, car le recours en réforme ne permet pas, hormis l'hypothèse, non réalisée ici, de la rectification d'une inadvertance manifeste, de remettre en cause l'état de fait retenu par la juridiction cantonale (cf. supra consid. 3).

Au demeurant, contrairement à ce que soutient le défendeur, l'état de fait du jugement attaqué ne permet pas d'imputer à l'appelé en cause la liste des défauts qu'il énumère dans son recours.

Le recours doit ainsi également être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, en tant qu'il porte sur les conclusions du défendeur contre l'appelé en cause.
6.
Compte tenu de l'issue du litige, les frais seront mis à la charge du défendeur (art. 156 al. 1 OJ), qui versera également une indemnité à titre de dépens aux demandeurs, créanciers solidaires, et à l'appelé en cause (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours en réforme de A._____ dans la cause qui l'oppose aux époux B._____ est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Le recours en réforme de A._____ dans la cause qui l'oppose à C._____ est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.
Un émolument judiciaire de 4'500 fr. est mis à la charge du défendeur pour les deux recours.
4.
Le défendeur versera aux époux B._____, créanciers solidaires, une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.
5.
Le défendeur versera à C._____ une indemnité de 4'000 fr. à titre de dépens.
6.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois.
Lausanne, le 29 août 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: