



POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

www.fr.ch/tc

101 2024 448

Arrêt du 17 juillet 2026

I^e Cour d'appel civil

Composition

Président : Jérôme Delabays
Juges : Cornelia Thalmann El Bachary
Alessia Chocomeli
Greffière-rapporteure : Aleksandra Bjedov

Parties

A._____ SA,

et

B._____ SA,

toutes les deux défenderesses et appelantes, représentées par
Me Jean-Samuel Leuba, avocat,

contre

C._____ et D._____,

tous les deux demandeurs et intimés, représentés par Me Jessica
Renevey, avocate, Rivieravocats,

Objet

Entreprise (art. 363 ss CO ; normes SIA 118)

Appel du 9 décembre 2024 contre la décision du Tribunal civil de
l'arrondissement de la Broye du 31 octobre 2024

considérant en fait

A. Le 22 août 2016, les maîtres d'ouvrage C._____ et D._____ ont conclu un contrat d'entreprise générale avec la société A._____ SA pour la construction d'une villa individuelle à E._____ pour un prix forfaitaire de CHF 725'000.- TTC (classeur/ bordereau du 14 mars 2022, pce 1).

Lors de la séance de réception du chantier du 19 mars 2017, des défauts ont notamment été relevés s'agissant des portes intérieures, des fenêtres et de la porte d'entrée (classeur/ bordereau du 14 mars 2022, pce 7). Par la suite, les maîtres d'ouvrage ont constaté d'autres défauts. Parmi l'ensemble des défauts relevés, certains auraient été corrigés, tandis que d'autres auraient persisté (classeur/ bordereau du 14 mars 2022, pces 8 ss).

B. Par requête de conciliation déposée le 14 mars 2022 devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye, C._____ et D._____ ont conclu à ce que les sociétés A._____ SA et B._____ SA soient condamnées solidairement à devoir leur verser un montant de CHF 141'076.05, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2017 (DO/ 2 ss).

Consécutivement à l'autorisation de procéder délivrée le 12 juillet 2022 (DO/ 41), les demandeurs ont suivi en cause devant le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye (ci-après : le Tribunal) le 4 octobre 2022 en maintenant leurs conclusions. Ils ont requis la mise en œuvre d'une expertise technique (DO/ 43 ss).

Dans leur réponse du 10 février 2023, les défenderesses ont conclu au rejet de la demande. Ils ont également requis la mise en œuvre d'une expertise technique et produit une liste de sept témoins (DO/ 74 ss).

Le 14 février 2023, le Président du Tribunal a imparti un délai aux parties jusqu'au 31 mars 2023 pour lui faire parvenir des propositions d'expert (DO/ 92).

Le 30 mars 2023, les demandeurs ont répliqué et ont finalement renoncé à la mise en œuvre d'une expertise technique dans la mesure où ils ont estimé que l'expertise privée qu'ils ont effectuée était suffisante. Ils ont également produit une liste de cinq témoins (DO/ 104 ss).

Les parties ont pris part à la séance de Tribunal du 3 avril 2023 lors de laquelle les demandeurs ont produit une nouvelle pièce sur la base de laquelle ils ont amplifié leurs prétentions à CHF 156'638.55 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2017. En outre, ils ont confirmé renoncer à toute expertise alors que les défenderesses ont maintenu leur réquisition en ce sens (DO/ 127 ss).

Le 17 août 2023, les défenderesses ont dupliqué en renonçant également à la mise en œuvre d'une expertise, en requérant l'audition de neuf témoins et la production par la Préfecture de la Broye du dossier complet concernant le permis de construire de la villa (DO/ 144 ss). La Préfecture s'est exécutée en ce sens le 20 septembre 2023 (DO/ 160) et le solde des documents qui avait déjà été retourné à la commune a été produit par celle-ci le 5 octobre 2023 (DO/ 164).

Le 13 décembre 2023, le Président du Tribunal a rendu une ordonnance de preuves dans laquelle il a notamment admis les témoignages de F._____ SA, G._____ Sàrl, requis par les demandeurs, ainsi que de H._____ SA, requis par les défenderesses.

Lors de la première séance des débats principaux du 28 février 2024, les demandeurs ont maintenu leur demande d'audition en qualité de témoin de I._____ qu'ils ont mandaté pour faire constater

les défauts affectant leur villa. J. _____ pour la société F. _____ SA ainsi que K. _____ pour la société G. _____ Sàrl, ont été entendus en qualité de témoins. Au terme de la séance, les défenderesses ont maintenu leur réquisition tendant à l'audition en qualité de témoin de L. _____, employé de la société M. _____ SA, qui a effectué les réglages sur les fenêtres de la villa (DO/ 186 ss).

Le 29 février 2024, le Tribunal a admis la réquisition d'audition de témoin des demandeurs et rejetée celle des défenderesses (DO/ 205).

Au cours de la seconde séance des débats principaux du 17 avril 2024, l'expert privé, I. _____, et N. _____, agissant pour la société H. _____ SA, ont été entendus en qualité de témoins puis les parties ont été auditionnées. La procédure probatoire a ensuite été close, avant les plaidoiries.

C. Dans sa décision du 31 octobre 2024, le Tribunal a rejeté la demande en paiement de C. _____ et D. _____ à l'encontre de la société B. _____ SA et l'a partiellement admise à l'encontre de la société A. _____ SA en condamnant celle-ci au versement d'un montant de CHF 103'514.30, les intérêts à 5% l'an dès le 19 mai 2017 en sus. Les frais de justice ont été mis par moitié à la charge de chacune des parties qui devaient assumer leurs propres dépens en sus.

D. Le 9 décembre 2024, les sociétés B. _____ SA et A. _____ SA ont interjeté appel contre la décision précitée en concluant, principalement, au rejet de l'ensemble des prétentions des intimés et à ce que les frais soient mis à leur charge. Subsidiairement, elles ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision au sens des considérants, les frais à la charge des intimés.

Dans sa réponse du 20 janvier 2025, C. _____ et D. _____ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée.

Les mandataires des parties ont produit leur liste de frais les 21 et 24 avril 2026.

en droit

1.

1.1. La décision attaquée est une décision finale de première instance (art. 236 CPC). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de plus de CHF 10'000.-, de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

1.2. Le délai d'appel en procédure ordinaire est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée au mandataire des appelantes le 7 novembre 2024 (DO/ 316). L'appel de la société A. _____ SA, déposé le lundi 9 décembre 2024, soit le premier jour ouvrable qui suit le dernier jour (art. 142 al. 3 CPC), contient une motivation et des conclusions. Il est dès lors recevable.

La recevabilité de l'appel de la société B. _____ SA est examinée ci-dessous (consid. 1.3.).

1.3.

1.3.1. En appel, l'appelant doit avoir un intérêt digne de protection, au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, à ce que la juridiction d'appel modifie la décision de première instance (arrêt TF 5A_236/2023 du 19 septembre 2023 consid. 3.3). S'il ne demande rien d'autre que ce qui lui a déjà été accordé, il n'a, dans cette mesure, aucun intérêt digne de protection (arrêt TF 5A_88/2020 du 11 février 2021 consid. 3.3). Lorsque cet intérêt digne de protection existe lors de la litispendance mais disparaît plus tard, la cause doit être rayée du rôle en application de l'art. 242 CPC (ATF 146 III 416 consid. 7.4).

1.3.2. En l'espèce, les prétentions des demandeurs intimés à l'encontre de la société B. _____ SA ont été rejetées (décision attaquée, p. 32, dispositif, ch. 1, 2 et 4), ce qu'elle relève d'ailleurs dans son appel (p. 2, ch. II, 1^{er} point) tout en concluant, à titre principal, au rejet déjà obtenu de leurs prétentions. Dès lors, la société B. _____ SA n'a aucun intérêt digne de protection et son appel est d'emblée irrecevable.

Il convient encore de préciser ce qui suit.

1.3.3. Dans le cadre de son appel, la société B. _____ SA demande que si la décision attaquée devait être confirmée, des dépens pour la procédure de première instance lui soient octroyées puisqu'elle a entièrement obtenu gain de cause (appel, p. 30, let. F et p. 32).

Aux termes de l'art. 110 CPC, la décision sur les frais ne peut être attaquée séparément que par un recours. Dans une cause spécifique, le Tribunal fédéral a retenu que si le tribunal supérieur constate que l'intérêt digne de protection à l'appel a disparu avant l'introduction de celui-ci et n'entre ainsi pas en matière, de sorte que la décision au fond de première instance n'est pas annulée, il peut néanmoins admettre un intérêt digne de protection à la vérification de la répartition des frais de première instance (arrêt TF 4A_348/2017 du 14 décembre 2017 consid. 2.1 et 2.3). Cette jurisprudence a été critiquée car l'intérêt à l'appel au fond avait déjà disparu avant l'introduction de l'appel, de sorte qu'il était irrecevable, et non simplement sans objet [...]. Il résulte de l'art. 110 CPC, *a contrario*, que la question des frais ne peut être revue en appel que dans la mesure où le fond aussi est attaqué, ce qui implique en principe qu'il le soit valablement, c'est-à-dire que l'appel sur le fond soit recevable. Ainsi, il faut admettre que l'appel sur les frais est tout aussi irrecevable que l'appel sur le fond, lorsque l'intérêt à ce dernier n'a pas simplement disparu avant l'introduction de l'appel, mais n'a jamais existé – par exemple, si l'appel est introduit par la partie qui a entièrement obtenu gain de cause sur le fond [...]. Tout au plus pourrait-on alors envisager une conversion de l'appel en recours indépendant sur les frais, au sens de l'art. 110 CPC, pourvu que les griefs formulés soient recevables au sens de l'art. 320 CPC (BASTONS BULLETTI in CPC Online, newsletter du 7 février 2018). A ce jour, le Tribunal fédéral n'a ni confirmé ni infirmé sa jurisprudence (arrêt TF 5A_84/2018 du 8 novembre 2018 consid. 5.4).

Quoi qu'il en soit, il est constaté que les conclusions en lien avec les dépens ne sont pas chiffrées et que le montant requis à ce titre ne ressort ni de la motivation ni d'une éventuelle liste de frais, de sorte que le pourvoi est irrecevable pour ce motif également (arrêt TF 5A_872/2022 du 6 juin 2023 consid. 3.3.1 et 3.2.2).

1.4. La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art 310 CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits.

1.5. La cause est régie par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) et soumise au principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC).

1.6. L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC). L'appelante requiert l'audition du témoin L._____ de la société M._____ SA comme elle l'a fait en première instance (appel, p. 31, let. H). Ce témoignage concerne le dommage aux fenêtres de la villa des intimés, qui a été établi à CHF 59'466.55 (appel, p. 7 ss, let. C, ch. 1), ainsi que celui à la porte d'entrée de CHF 6'098.30 (appel, p. 14 ss, let. C, ch. 2). Ce point sera examiné dans la suite des considérants en lien avec les griefs soulevés par l'appelante à ce sujet (consid. 6.2.2. et 6.3.2. ci-dessous).

1.7. La Cour peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC). En l'espèce, vu l'objet de l'appel et le fait que toutes les pièces utiles à son traitement figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience.

1.8. Vu les montants actuellement contestés, la valeur litigieuse pour un recours au Tribunal fédéral dépasse CHF 30'000.- (cf. art. 51 al. 1 let. a et al. 4 et art. 74 al. 1 let. b LTF).

2.

En substance, l'appelante fait valoir que les intimés n'ont pas établi l'existence de défauts entachant les fenêtres, la porte d'entrée, l'étanchéité du bâtiment, l'enrobé bitumineux et le mur de séparation entre le local technique et la buanderie qui seraient imputables à l'appelante, alors que le fardeau de la preuve leur incombait, selon l'art. 8 CC. Ils reprochent également au Tribunal d'avoir, à tort, considéré que les avis des défauts étaient intervenus dans les délais et reconnu pleine force probante à l'expertise privée produite par les intimées en première instance qui, selon les appelants, ne constitue pas de moyen de preuve.

3.

Règles applicables

3.1. Le juge doit, en suivant la hiérarchie des règles applicables au contrat, rechercher tout d'abord s'il existe une disposition légale impérative, puis, dans la négative, examiner si les parties ont manifesté, expressément ou tacitement, leur volonté (CR CO I-HOHL, 3^e éd. 2021, Intro. art. 68-83 n. 9 ; TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 7^e éd. 2024, n. 35).

La modification législative de la garantie pour les défauts de l'ouvrage, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026 [RO 2025 270], ne s'applique qu'aux conventions conclues dès cette date tandis que les contrats passés sous l'ancien droit sont régis par celui-ci, à moins que les parties n'en conviennent autrement (CARRON/BERGMANN, Le nouveau droit de la garantie pour les défauts, Ce qui reste, ce qui change et la transition entre les deux *in sui generis* 2025, p. 171 ss).

En l'espèce, les art. 367 [vérification par le maître de l'ouvrage] et 368 [droits de celui-ci en cas d'exécution défectueuse] CO ainsi que les art. 370 [acceptation de l'ouvrage] et 371 [prescription] CO, dans leur état jusqu'au 31 décembre 2025, sont en principe applicables, l'art. 369 [faits imputables au maître de l'ouvrage] CO n'étant pas concerné par la modification mentionnée [RO 2025 270 et FF 2022 2743].

Les dispositions sur la garantie des défauts sont *a priori* de nature dispositives. La responsabilité de l'entrepreneur peut ainsi être étendue, limitée ou supprimée par convention particulière (CR CO I-CHAIX, art. 368 n. 30, art. 368 n. 70, art. 369 n. 26, art. 370 n. 26 et art. 371 n. 41) à la condition notamment que la loi n'édicte pas une règle de droit strict (art. 19 al. 2 CO).

La norme SIA 118 est le recueil de règles de la Société privée des ingénieurs et des architectes suisses. Selon la pratique du Tribunal fédéral, les règlements d'organisations privées n'ont pas la

qualité de normes juridiques, même lorsqu'ils sont très détaillés et exhaustifs, comme par exemple la norme SIA 118. Le Tribunal fédéral ne reconnaît pas la norme SIA 118 comme un usage imposant des règles (*regelbildende Übung*) et ne s'y réfère que si les parties l'ont élevée au rang de contenu contractuel. Si une partie se réfère à la norme SIA 118, elle doit affirmer et prouver qu'elle est devenue partie intégrante du contrat. Il n'est pas arbitraire de reconnaître que le contenu de la norme SIA 118 est un fait notoire. Si la norme SIA 118 est intégrée dans le contrat, le tribunal est libre d'apprécier d'office, dans le cadre de l'application du droit, l'ensemble du contrat, y compris la norme SIA 118 reprise globalement. De même, le tribunal peut, sans violer la maxime de disposition, tirer des conclusions sur les obligations contractuelles à partir des différentes dispositions du contrat, même si les parties ne fondaient pas leur prétention en détail sur les clauses contractuelles pertinentes (arrêt TF 4A_455/2021 du 26 janvier 2022 consid. 5.2, 5.3.2 et 5.3.4). Selon leur titre les normes SIA 118 sont des conditions générales pour l'exécution des travaux de construction (SPIESS/HUSER, SIA Norm 118, 2^e éd. 2023, p.20, n. 73). Elles priment les normes dispositives à la condition d'avoir été valablement intégrées au contrat (TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 7^e éd. 2024, n. 35). En revanche, les clauses du contrat individuel ont le pas sur les conditions générales. Celles-ci ne peuvent donc déroger à l'accord individuel (TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, n. 944) selon le principe de la primauté des accords individuels (ATF 148 III 57 consid. 2.1.1).

3.2. En l'espèce, il n'est pas contesté, à juste titre, que les parties ont conclu, le 22 août 2016, un contrat d'entreprise générale (classeur/ bordereau du 14 mars 2022, pce 1) au sens de l'art. 363 ss CO. La clause 3 de celui-ci règle la question de la fin des travaux et la réception de l'ouvrage et la clause 12 traite de la garantie.

Dans les éléments du contrat (clause 2) figurent également les normes SIA, particulièrement la norme SIA 118 (clause 2.2). Il n'est pas contesté qu'en l'espèce, la norme mentionnée a été valablement intégrée au contrat qu'elle complète

Compte tenu de ce qui précède, le présent litige doit être examiné à l'aune du contrat, de la norme SIA 118 et de toute éventuelle norme impérative du code des obligations (art. 19 al. 2 CO).

4.

Réception de l'ouvrage et avis des défauts

4.1. En premier lieu, il convient de constater que les parties ne s'accordent pas sur le respect des délais liés à la garantie pour les défauts. Alors que l'appelante fait valoir la tardiveté de l'avis des défauts (appel, p. 7, 2^e §, p. 12, ch. 1.3.), les intimés, pour leur part, se prévalent de renonciations à la prescription des 22 novembre 2021 et 8 novembre 2022 (réponse, p. 4, 6^e §).

4.2. Le délai de garantie conventionnel peut viser le délai dans lequel le maître doit vérifier l'ouvrage (délai de vérification ; *Rügefrist*), le délai dans lequel il peut faire valoir ses droits (délai de prescription ; *Verjährung*) ou les deux à la fois. Déterminer la signification réelle de ce délai dépend de l'interprétation de la volonté des parties. Des présomptions générales ne sont pas possibles (CR CO I-CHAIX, art. 367 n. 31).

4.3. Les art. 157 ss SIA 118 contiennent des dispositions particulières en matière de réception de l'ouvrage et de la garantie pour les défauts évoquées ci-dessous.

4.3.1. Aux termes de l'art. 157 SIA 118, la réception peut porter sur l'ouvrage complet mais aussi, et sauf clause contraire, sur une partie de l'ouvrage formant un tout (al. 1). L'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) qui a été reçu est considéré comme livré. Il passe sous la garde du maître qui en

supporte désormais les risques. C'est à partir de ce moment que commencent à courir le délai de dénonciation des défauts et le délai de prescription des droits de maître en cas de défauts (al. 2 ; renvoi à l'art. 172 al. 2 et 180 al. 1 SIA 118). La direction des travaux procède avec l'entrepreneur à la vérification de l'ouvrage (ou de la partie de l'ouvrage) dans le délai d'un mois à compter de la réception de l'avis d'achèvement [...]. En règle générale, le résultat de la vérification est consigné dans un procès-verbal que la direction des travaux et l'entrepreneur reconnaissent par leur signature. Ce procès-verbal précise le moment auquel la vérification est terminée (art. 158 al. 2 et 3).

Lorsque la vérification commune ne révèle aucun défaut, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est considéré comme reçu à la fin de la vérification (art. 159 SIA 118). Lorsque la vérification commune révèle des défauts qui paraissent mineurs par rapport à l'ensemble, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est également considéré comme reçu à la fin de la vérification commune ; l'entrepreneur est toutefois tenu d'éliminer les défauts constatés dans un délai convenable fixé par le maître (art. 160 SIA 118).

Lorsque la vérification commune révèle des défauts majeurs, la réception de l'ouvrage est différée. Néanmoins, les parties peuvent convenir que l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) sera laissé au maître pour qu'il l'utilise ou en poursuive la construction. Le maître fixe sans tarder à l'entrepreneur un délai convenable pour l'élimination des défauts. L'entrepreneur procède à l'élimination des défauts dans le délai qui lui a été fixé et avise le maître dès qu'il a terminé. Les parties de l'ouvrage qui présentaient des défauts sont alors à nouveau vérifiées en commun dans le délai d'un mois. Si cette vérification ne révèle aucun défaut majeur, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est considéré comme reçu au terme de cette nouvelle vérification (art. 161 SIA 118). L'ouvrage est considéré comme reçu, en dépit de défauts majeurs (art. 162 SIA 118) : lorsque, à la fin de la vérification commune ou de la nouvelle vérification, le maître ne fixe pas immédiatement un délai pour l'élimination des défauts majeurs qui ont été constatés, il conserve néanmoins le droit d'exiger l'élimination des défauts et, suivant les cas, de faire valoir les autres droits prévus aux art. 169 et 171 SIA 118 (1^{er} et 2 tiret) ; lorsque le maître exige une réduction du prix conformément à l'art. 169 al. 1 ch. 2 SIA 118 [...] pour autant que la réception n'ait pas encore eu lieu (3^e tiret).

Il convient de relever que même un défaut de moindre importance, au sens de l'art. 368 al. 2 CO, peut être un défaut majeur au sens de la norme SIA 118. Pour définir le défaut majeur, il faut partir du but de la norme, selon lequel, en cas de défauts majeurs, la réception est différée jusqu'à ce que les défauts aient été éliminés (art. 161 al. 1 SIA 118). Le fait de différer la réception a notamment pour effet de différer toutes les conséquences liées à la réception, en particulier le transfert des risques et les droits de garantie. L'inconvénient vise ainsi à exercer une pression supplémentaire sur l'entrepreneur, afin qu'il procède rapidement à la réfection des défauts (art. 169 al. 1 SIA 118) (BOUCHAT, La réception de l'ouvrage *in* Journées suisses du droit de la construction 2025, p. 14, let. E.)

La direction des travaux est présumée avoir tacitement renoncé à invoquer les défauts connus qui ne sont pas mentionnés dans le procès-verbal de vérification ; la même présomption vaut pour les défauts qui étaient manifestes lors de la vérification commune mais que la direction des travaux n'a pas invoqués. Dans ce second cas, la présomption est irréfragable (art. 163 al. 2 SIA 118).

Selon l'art. 164 SIA 118, si la vérification commune n'a pas lieu dans le délai d'un mois à partir de l'avis d'achèvement parce qu'aucune des parties ne l'a demandée ou que le maître ne s'est pas présenté, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est tout de même considéré comme reçu à l'expiration de ce délai (al. 1). L'ouvrage n'est en revanche pas considéré comme reçu si la vérification commune

ne peut avoir lieu parce que l'entrepreneur néglige d'y participer (al. 2). Lorsque, après l'avis d'élimination des défauts, la nouvelle vérification de l'ouvrage (ou d'une partie de l'ouvrage) n'a pas lieu dans le délai d'un mois, les al. 1 et 2 s'appliquent par analogie (al. 3).

Après la réception et la livraison de l'ouvrage, celui-ci ou les parties autonomes de celui-ci passent sous la garde du maître de l'ouvrage. Celui-ci supporte dès lors les risques, notamment celui de la perte ou de la destruction de l'ouvrage ou de la partie de l'ouvrage concernée, il lui incombe de prendre les mesures nécessaires à sa protection. La réception a en outre pour effet de déclencher le cours des délais liés aux droits du maître de l'ouvrage en matière de défauts. Cela concerne tant le délais d'avis des défauts que le délai de prescription et renvoie aux art. 172 al. 2 et 180 al. 1 SIA 118 (SPIESS/ HUSER, SIA Norm 118, art. 157 n. 19 s.).

4.3.2. Le « délai de garantie » de deux ans prévu par l'art. 172 SIA-118 vise un délai de vérification (CR CO I-CHAIX, art. 367 n. 31 s.). Il commence à courir à partir du jour de la réception de l'ouvrage ou de chaque partie de l'ouvrage (art. 172 al. 2 SIA 118). Pour la partie de l'ouvrage remise en état, un nouveau délai de dénonciation des défauts commence à courir à partir du jour de la réception. Des défauts mineurs n'interrompent pas le délai de dénonciation des défauts (art. 176 al. 2 SIA 118). Ainsi, le départ d'un nouveau délai présuppose que la remise en état concerne un défaut important, ce qui est le cas lorsque le maître d'ouvrage a, d'un point de vue objectif, un intérêt accru à l'élimination rapide et sans accrocs. De tels défauts sont notamment ceux qui affectent considérablement l'aptitude à l'usage de l'ouvrage ou qui peuvent entraîner des dommages consécutifs aux défauts (SPIESS/HUSER, SIA Norm 118, art. 176, n. 6). Ce délai de vérification doit être clairement distingué du délai de prescription. Si le délai d'avis des défauts est interrompu à plusieurs reprises par la réparation répétée d'un défaut important, c'est-à-dire s'il recommence à courir, et s'il se prolonge au-delà du délai de prescription, cela entraîne une prolongation correspondante du délai de prescription (SPIESS/ HUSER, SIA Norm 118, art. 178, n. 5). En conséquence, le maître n'a pas à respecter l'obligation légale d'avis immédiat tant qu'il agit à l'intérieur du délai conventionnel (CR CO I-CHAIX, art. 367 n. 32). L'art 173 al. 1 SIA 118 prévoit ainsi que pendant la durée du délai de dénonciation des défauts, le maître a le droit, en dérogation aux dispositions légales (art. 367 et 370 CO), de faire valoir en tout temps les défauts, de quelque nature qu'ils soient. En effet, bien que la loi ne l'énonce pas, l'avis des défauts doit être donné immédiatement. [...]. La conséquence de l'omission d'avis des défauts consiste dans la perte des droits attachés à la garantie (CR CO I-CHAIX, art. 367 n. 21).

L'art. 178 al. 2 SIA 118 précise que les défauts qui étaient manifestes durant le délai de dénonciation des défauts sont présumés avoir été découverts avant l'expiration de ce délai. Cette présomption est irréfragable ; le maître ne peut donc plus invoquer ces défauts après l'expiration du délai de dénonciation des défauts.

S'agissant des défauts que le maître ne découvre effectivement qu'après l'expiration du délai de vérification (*Rügefrist*), l'art. 179 SIA 118 les définit comme des défauts cachés au sens de la norme SIA 118 (al. 1) et l'entrepreneur en répond, à la condition que le maître les lui signale aussitôt après leur découverte (al. 2). Pour déterminer si un avis des défauts peut encore être considéré comme donné immédiatement, il convient de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce, en particulier de la nature du défaut. En principe, le délai de dénonciation doit être apprécié de manière stricte lorsqu'il s'agit d'un défaut pour lequel un retard est susceptible d'entraîner une aggravation du dommage. Lorsque tel n'est pas le cas, le Tribunal fédéral a considéré qu'un délai de sept jours était approprié. Il faut en déduire qu'en cas d'attente de plus de sept jours, l'avis des défauts n'est en règle générale plus considéré comme immédiat et, partant, n'est plus donné en temps utile. Le maître de l'ouvrage est alors déchu de ses droits découlant des défauts. Sont réservés les défauts

intentionnellement dissimulés que le maître de l'ouvrage ne pouvait pas constater. (SPIESS/ HUSER, SIA Norm 118, art. 179, n. 6). En revanche, l'entrepreneur ne répond pas des défauts cachés que la direction des travaux aurait pu déceler lors de la vérification commune, à moins que l'entrepreneur ne les ait intentionnellement dissimulés (art. 179 SIA 118 al. 3).

C'est également au maître, qui entend déduire des droits en garantie, qu'il appartient d'établir qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. La charge de la preuve s'étend également au moment où il a eu connaissance des défauts ainsi qu'au contenu de l'avis. Sur le plan procédural, la jurisprudence a séparé les fardeaux de l'allégation et de la preuve : l'entrepreneur doit alléguer que le maître ne lui a pas signalé les défauts ou qu'il l'a fait hors délai et c'est au maître de démontrer le contraire. A défaut d'allégation de l'entrepreneur, et tant que ce point ne ressort pas du dossier, le juge ne doit pas vérifier d'office les questions relatives à la validité de l'avis des défauts (CR CO I-CHAIX, art. 367 n. 33 s.).

4.4. Comme cela a déjà été relevé, la première source d'obligation des parties est leur contrat du 22 août 2016 (consid. 3.2. ci-dessus).

La clause 3 du contrat règle la fin des travaux et la réception de l'ouvrage. Selon la clause 3.3, la réception de l'ouvrage se fera dès que celui-ci sera prêt à être exploité. Les travaux de retouches éventuellement non encore terminés à cette date seront exécutés dans les meilleurs délais après la réception. Le jour de la réception sera communiqué au maître, par écrit, au moins 10 jours à l'avance. Par la réception de l'ouvrage, la jouissance et les risques y consécutifs passent au maître. Le jour de la réception est considéré comme jour de référence pour le décompte des charges (eau, électricité) et pour le début des délais de garantie et de prescription. La clause 3.4 précise que les travaux d'aménagement extérieurs seront exécutés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les travaux de plantation non terminés au moment de la réception seront exécutés avant la période suivante de végétation (avril ou octobre).

La clause contractuelle 12 est consacrée à la garantie dans les termes suivants :

« 12.1 *L'entrepreneur général garantit au maître que l'ouvrage sera construit et exécuté selon les règles de l'art et l'emploi de matériaux de qualité par les entrepreneurs et les fournisseurs participant à la construction. Le délai de garantie est de 2 ans à compter de la livraison de l'ouvrage à l'exception des appareils et installations mécaniques (Voir art. 12.6).*

[...]

12.2 *Pendant cette période, le maître pourra en tout temps demander à l'entrepreneur général de réparer des défauts pouvant entraîner un dommage. De tels défauts doivent être communiqués immédiatement et réparés le plus rapidement possible par l'entrepreneur général.*

12.3 *Trois mois avant l'expiration du délai de garantie de deux ans, les parties contractantes établiront conjointement une liste écrite des défauts éventuels. L'entrepreneur général fera en sorte que ceux-ci soient éliminés selon les règles de l'art, dans les meilleurs délais.*

12.4 *Pour les défauts cachés qui ne se manifestent qu'après l'expiration du délai de garantie de 2 ans, l'entrepreneur général accorde une garantie au maître correspondant à l'article 179 de la norme SIA 118.*

12.5 *Les droits du maître en cas de défauts se prescrivent après 5 ans à partir de la réception de l'ouvrage.*

12.6 Pour les appareils et installations mécaniques, l'entrepreneur général ne fournit de garantie que dans les limites des garanties accordées par les fournisseurs et les sous-traitants. »

4.5. Compte tenu de ce qui précède, il convient de constater que le contrat, complété par la norme SIA, prévoit que les risques passent au maître à la réception de l'ouvrage, ce qui fait débiter les délais suivants. En premier lieu, il y a une garantie qui comprend un délai de vérification de deux ans, à compter de la livraison de l'ouvrage, avec la possibilité d'annoncer les défauts en tout temps (ch. 12.1) – sauf pour les défauts pouvant entraîner des dommages qui, eux, doivent être annoncés immédiatement (ch. 12.2) –, puis à l'échéance de ce délai et jusqu'à la prescription de l'action (SPIESS/ HUSER, art. 179, n. 5), la garantie couvre également la prise en charge des défauts cachés selon la norme SIA 118, soit ceux survenus après le délai initial de deux ans, à la condition qu'ils soient annoncés immédiatement (ch. 12.4). Le contrat stipule ensuite un délai de prescription de l'action de cinq ans (ch. 12.5). Enfin, selon l'art. 180 al. 2 SIA 118, les droits résultant de défauts que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés se prescrivent par dix ans. Ce dernier délai correspond au droit impératif et ne peut pas être modifié contractuellement (voir ég. CR CO I-CHAIX, art. 371 n. 20 et 41).

4.6. Il s'ensuit qu'en l'occurrence, le délai de dénonciation de deux ans a commencé à courir le 19 mai 2017, date de la réception de l'ouvrage, pour arriver à l'échéance le 19 mai 2019, sous réserve d'une éventuelle interruption de celui-là ou d'un point de départ ultérieur pour les parties d'ouvrage demeurées inachevées et réceptionnées par la suite.

Les défauts découverts après l'expiration du délai de dénonciation relèvent, en revanche, du régime des défauts cachés. L'entrepreneur en répond pour autant que le maître les dénonce immédiatement après leur découverte et avant l'échéance du délai de prescription de cinq ans, lequel arrivait en l'occurrence à échéance le 19 mai 2022, sous réserve des parties de l'ouvrage inachevées.

L'appelante se méprend dès lors lorsqu'elle soutient que le délai de dénonciation prévu à l'art. 172 SIA 118 serait applicable à l'ensemble des défauts litigieux et aurait, pour chacun d'eux, couru du 19 mai 2017 au 19 mai 2019. Il convient, au contraire, de déterminer séparément, pour chaque défaut invoqué, le régime temporel qui lui est applicable, ce qui sera examiné ci-après.

4.6.1. En ce qui concerne les défauts relatifs aux fenêtres, l'appelante soutient que l'avis y relatif du 11 mars 2020 serait tardif, au motif qu'il serait intervenu près de trois ans après la réception de l'ouvrage (appel, p. 12, ch. 1.3.).

L'appelante ne conteste pas que des défauts des fenêtres aient été constatés lors de la réception de l'ouvrage, le 19 mai 2017, et consigné dans le procès-verbal y relatif. Elle ne conteste pas non plus que l'infiltration d'air et d'eau par les fenêtres ait été dénoncée par courriels des 17 avril 2019 et 6 mai 2019, soit dans les délais de deux ans suivant la réception des travaux, comme le retient à juste titre la décision attaquée (cf. p. 16, let. b).

Le 11 mars 2020, les intimés ont adressé à l'appelante un courrier duquel ressort notamment ce qui suit : « [...] les points suivants sont defectueux : [...] les fenêtres ne sont pas réglées, des infiltrations d'eau apparaissent régulièrement. Il y a également un problème de buée à l'intérieur des vitrages. [...] Après de nombreuses relances de la part [des intimés], il s'avère qu'aucune réparation satisfaisante n'a été faite. Votre réparateur de fenêtre a même réussi à abîmer le cadre de la fenêtre en tentant de faire un réglage. [...] ».

Il s'ensuit qu'il ne s'agit nullement d'un nouvel avis de défaut devant respecter le délai de deux ans, mais bien d'un rappel pour dire que les défauts dénoncés (à temps) ne sont toujours pas réparés. L'appel est manifestement infondé sur ce point.

Ensuite, l'art. 176 al. 1 SIA 118 prévoit que l'entrepreneur qui a remédié à un défaut invoqué pendant le délai de dénonciation en avise le maître, après quoi les parties procèdent à la vérification et à la réception de l'ouvrage remis en état, conformément aux art. 157 à 171 SIA 118. Or, comme il sera exposé ci-après (consid. 6.2.3 s. ci-dessous), l'appelante ne démontre pas que les défauts dénoncés en temps utile auraient été éliminés à la satisfaction des intimés, indépendamment de leur caractère mineur ou majeur, de sorte qu'ils conservent leurs droits relevant de la garantie pour les défauts.

Dans ces circonstances, son argumentation, qui se limite à affirmer que les défauts litigieux seraient mineurs et ne seraient dès lors pas de nature à prolonger le délai de vérification (appel, p. 6, 1^{er} § ss le tableau et p. 10, avant dernier §) est sans pertinence. A l'échéance du délai de dénonciation de deux ans, les intimés avaient ainsi conservé l'intégralité de leurs droits relatifs aux défauts déjà signalés et pouvaient encore faire valoir, le 11 mars 2020, que ceux-ci n'avaient pas été réparés à satisfaction.

Enfin et pour être complet, il sied de constater que, le 9 février 2022, un dernier avis de défaut a été adressé immédiatement après la réception de l'expertise constatant des défauts (cachés) affectant également les baies vitrées et les fenêtres coulissantes, soit des défauts d'étanchéité à l'air et à l'eau ainsi qu'un manque de rigidité des cadres et, dans certaines fenêtres, une fuite de gaz inerte avec comme conséquence une augmentation des besoins en énergie pour le chauffage, la qualité du matériel fournis ne correspondant pas à celle induit dans le justificatif thermique de la mise à l'enquête publique (DO/ bordereau du 4 octobre 2022, pce 26). Cet avis a également été signifié dans les délais, ce qui n'est, au demeurant, pas contesté par l'appelante.

4.6.2. En ce qui concerne la porte d'entrée, l'appelante soutient que le défaut constaté lors de la réception de l'ouvrage du 19 mai 2017 est mineur (appel, p. 15, ch. 2.2., 1^{er} §). Elle relève que dans leur courriel envoyé le 4 octobre 2019, soit plus de deux ans après la réception de l'ouvrage, les intimés évoquaient en dernier lieu « *le réglage de la porte d'entrée que l'on ne peut pas fermer à clé (le cadre ou la porte cintrée ou les deux)* » et que cinq mois plus tard, soit en mars 2020, ils se sont plaints que la porte était voilée.

Il ressort de la décision attaquée (p. 20, consid. 4.4, let. a) que les intimés ont annoncé les défauts affectant la porte d'entrée dans le procès-verbal de réception du 19 mai 2017. En effet, le procès-verbal du 19 mai 2017 mentionne au sujet de la porte d'entrée ce qui suit : « *poignée cassée, porte rayée, voilée et robotée* » (classeur/ bordereau du 14 mars 2022, pce 7). En mai 2019, l'appelante devait venir sur place, en particulier pour régler la porte d'entrée. Par courriel du 4 octobre 2019, les intimés ont adressé un nouvel avis des défauts à l'appelante, concernant notamment le réglage de la porte d'entrée qu'ils ne pouvaient pas fermer à clé. Par courrier de leur conseil du 11 mars 2022, les intimés ont relancé l'appelante s'agissant de la porte d'entrée qui était voilée et ne se fermait pas correctement, dans la mesure où ces défauts n'avaient toujours pas été réparés. Au vu de ce qui précède, le Tribunal a constaté que les intimés ont notamment procédé à de multiples avis des défauts et à de nombreuses vaines demandes de réfection de la porte d'entrée (décision attaquée, p. 20 s., consid. 4.4.).

Dès lors, contrairement à ce que soutient l'appelante, les intimés ne se sont pas plaints, plus de deux ans après la réception de l'ouvrage, que la porte d'entrée devait être réglée parce qu'elle ne pouvait pas être fermée à clé ou qu'elle était voilée. Ces défauts avaient déjà été signalés lors de la remise de l'ouvrage, puis pendant le délai de garantie de deux ans.

4.6.3. S'agissant de l'enrobé, l'appelante souligne que les intimés se sont déclarés satisfaits de celui d'origine, qu'aucun défaut n'avait été mentionné dans le procès-verbal de réception du 19 mai 2017 et que c'est à bien plaisir qu'elle a accepté de mandater la société O. _____ SA afin qu'elle

pose une fine couche d'enrobé supplémentaire au mois d'octobre 2019. Elle ajoute que ce n'est qu'à la suite de l'intervention de la société G. _____ Sàrl entre janvier 2021 et mars 2021, soit plus de quatre ans après la réception de l'ouvrage, que les intimés se sont plaints d'un défaut en lien avec l'enrobé précédemment posé (appel, p. 22, ch. 3.1.7).

L'appelante tente de semer la confusion. Il n'est, en l'occurrence, pas contesté que les intimés étaient, dans un premier temps, satisfaits de l'enrobé d'origine, mais que, durant le chantier, l'entreprise de peinture engagée par l'appelante a entreposé des bidons sur celui-là, ce qui a laissé des traces de peinture qu'un « Kärcher » n'a pas pu faire partir. Il n'est pas non plus contesté que l'appelante a alors fait intervenir la société O. _____ SA, en octobre 2019, pour poser une fine couche d'enrobé supplémentaire et que c'est cette deuxième couche dont les intimés se sont plaints (décision attaquée, p. 22., consid. 4.5 ; appel, p. 22 ; réponse à l'appel, p. 13 ss). Il s'ensuit que la conclusion de la première instance selon laquelle, « *s'agissant du délai de deux ans pour dénoncer les défauts, les [intimés] ont signalé les défauts liés à l'enrobé par courrier du 11 mars 2020 [pièce 23]. Le nouvel enrobé ayant été posé en octobre 2019 (pièce 22), le délai de deux ans de l'art. 172 de la Norme SIA 118 est respecté* », ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. Etant au demeurant constaté que bien qu'elle reproduise le passage concerné de la décision attaquée (appel, p. 18, 5e §), l'appelante ne remet pas en cause cette appréciation.

Ensuite, les intimés se sont plaints d'un deuxième défaut lié à l'enrobé auquel l'appelante semble se référer lorsqu'elle soutient que les intimés ne se seraient plaints d'un problème affectant l'enrobé qu'après l'intervention de la société G. _____ Sàrl, au cours du premier trimestre 2021 (appel, p. 22, ch. 3.1.7). L'intervention de cette entreprise a mis en évidence que l'enrobé était affecté non seulement d'un défaut touchant la couche superficielle posée en octobre 2019, mais également d'un défaut plus important provenant des couches de fond sous-jacentes (consid. 6.4.3. ci-dessous).

A cet égard, la jurisprudence fédérale distingue le défaut primaire (*Primärmangel*) du défaut secondaire (*Sekundärmangel*), le premier existe au moment de la livraison de l'ouvrage, alors que le second, qui constitue une conséquence du défaut primaire, se manifeste après la livraison. La reconnaissance, par l'entrepreneur, de sa responsabilité à raison d'un défaut secondaire ne produit aucun effet à l'égard d'un défaut primaire dont il n'avait pas connaissance. Il convient dès lors d'examiner séparément, pour chacun des défauts concernés, si la prescription a été interrompue (arrêt TF 4A_611/2024 du 23 avril 2025 consid. 3.1.2. ; RÜTTIMANN, Analyse de l'arrêt TF 4A_611/2024 in Newsletter immodroit.ch juin 2025).

En l'espèce, le défaut secondaire concerne la fine couche d'enrobé supplémentaire posée en octobre 2019 qui, selon l'avis des défauts effectué par les intimés en mars 2020, n'était pas solide, une béquille de vélo suffisant à créer des trous dans celui-ci, et présentait de grandes auréoles sans justification de salissures externes (décision attaquée, p. 22). Il reste en revanche à déterminer si le défaut primaire, respectivement caché, affectant les couches de fond sous-jacentes a, lui aussi, été dénoncé aussitôt après sa découverte (art. 179 al. 2 norme SIA 118 par renvoi de la clause 12.4 du contrat) avant l'échéance du délai de prescription de cinq ans prévu par la clause 12.5 du contrat (consid. 4.2. ci-dessus). Ce délai, qui a commencé à courir lors de la livraison de l'ouvrage intervenue le 19 mai 2017, arrivait à échéance le 19 mai 2022. Il ressort de la décision attaquée que, par courrier de leur mandataire du 19 janvier 2021, les intimés ont dénoncé des défauts affectant les sous-couches de l'enrobé, faisant notamment valoir « *qu'une couche de tout-venant de seulement 15 cm au lieu de 30 cm a été déversée sous le bitume de 10 cm au lieu de 20 cm sous les dalles [...]* Après avoir reçu le rapport de l'expert privé le 9 février 2022, les intimés ont adressé un avis des défauts complémentaire le même jour » (décision attaquée, p. 22 s., consid. 4.5., let.). Il ressort du même courrier que ces défauts sont apparus durant des travaux pour « *remédier aux*

malfaçons [dont le goudron] », entre le 15 et le 18 janvier 2021. Il s'ensuit que l'appelante a été immédiatement informée de l'existence du défaut primaire affectant les couches de fond de l'enrobé avant l'échéance du délai de prescription de cinq ans. L'avis des défauts y relatif a ainsi été, lui aussi, signifié dans les délais.

4.6.4. S'agissant des défauts d'étanchéité du bâtiment, l'appelante soutient qu'ils ne figurent pas dans le procès-verbal de réception de l'ouvrage du 19 mai 2017, qu'il n'existe aucun élément permettant de retenir que les travaux effectués par l'appelante ou les sociétés sous-traitantes n'auraient pas été conformes au contrat d'entreprise conclu et que l'avis des défauts de mars 2021 et intervenu tardivement (appel, p. 23, ch. 3.2.3).

Dans la décision attaquée (p. 26, let. b), il a été retenu que *« le défaut d'étanchéité a été découvert par la société G. _____ Sàrl entre le 15 et le 18 janvier 2021, soit après le délai de dénonciation des défauts. Il n'était à l'évidence pas manifeste durant le délai de dénonciation, puisqu'il n'a été découvert [que] lorsque l'entreprise précitée a réalisé les travaux de terrassement. Les demandeurs [intimés] ayant procédé à l'avis des défauts le 19 janvier 2021, les conditions des art. 178 et 179 de la Norme SIA 118 sont respectées ».*

L'appelante ne conteste pas que la clause 12.4 du contrat couvre les défauts cachés, soit ceux qui ne se manifestent qu'après le délai de deux ans, ni que les intimés l'ont dénoncé immédiatement après sa découverte conformément à l'art. 179 al. 2 SIA 118, auquel renvoie cette clause (consid. 4.4. ci-dessus). Dans la mesure où il sera constaté ci-après qu'il s'agit effectivement et contrairement à ce que soutient l'appelante d'un défaut (consid. 6.5.1. à 6.5.3 ci-dessous), l'avis y relatif est intervenu à temps.

4.6.5. S'agissant du défaut d'isolation du mur séparant le local technique de la buanderie, l'appelante soutient qu'il n'a pas été mentionné au procès-verbal de réception du 19 mai 2017 et qu'aucun défaut n'a été donné dans le délai de deux ans, alors que les intimés ont passé quatre hivers dans la maison (appel, p. 28, ch. 4.4). Elle fait en outre valoir que c'est à tort que les premiers juges ont retenu qu'il s'agirait d'un défaut caché, qui n'aurait pas pu être constaté sans connaissances techniques. Elle souligne enfin que les intimés ne se seraient jamais plaints, avant l'intervention de l'expert, d'un quelconque défaut d'isolation (appel, p. 27, 2^e et 3^e §).

A cet égard, le Tribunal a retenu qu'à réception *« du rapport de l'expert privé [du 8 février 2022], les demandeurs [intimés] ont adressé un avis des défauts à la défenderesse [appelante] en date du 9 février 2022, lui fixant un délai au 7 mars 2022 pour procéder à la réfection et lui indiquant qu'à défaut, ils mandateraient des entreprises tierces à ses frais »* (décision attaquée, p. 28, consid. 4.9, let. a, 2^e §). Ainsi, les premiers juges ont retenu un défaut caché, immédiatement annoncé à l'appelante dans le délai de prescription courant jusqu'au 19 mai 2022. En outre, selon leur constat, *« le défaut d'isolation du mur, dont la constatation requiert des connaissances techniques spécifiques, ne saurait être considéré comme un défaut manifeste qui aurait dû être découvert avant l'expiration du délai de dénonciation »* (décision attaquée, p. 28, consid. 4.9, let. c).

Ce raisonnement doit être confirmé. Il a été établi en première instance que la non-conformité de ce mur de séparation au justificatif thermique se traduit par une augmentation des besoins énergétiques de chauffage (décision attaquée, p. 28, consid. 4.9, let. a). Or, une telle conséquence n'est pas aisément perceptible au quotidien – même durant l'hiver –, dès lors qu'elle peut être absorbée par un chauffage plus intensif, sans manifestation immédiate clairement attribuable à l'absence d'isolation.

4.7. Compte tenu de tout ce qui précède, force est de constater que les défauts litigieux ont tous été signalés à l'appelante dans les délais.

5.

Valeur probante de l'expertise privée

En deuxième lieu, l'appelante conteste la valeur probante de l'expertise privée en lien avec les défauts invoqués par les intimés (appel, p. 12 s. ch. 1.5 = fenêtres ; p. 16, ch. 2.3 = porte d'entrée ; p. 21 s., ch. 3.1.6. = enrobé ; p. 26 s., ch. 4.2. = isolation thermique sur le mur entre le local technique et la buanderie ; p. 28 s., let. D).

Elle soutient qu'il convient de distinguer le rapport d'expertise privé du rapport d'expertise judiciaire établie de manière contradictoire selon les art. 183 ss CPC. En évoquant la jurisprudence fédérale, il relève qu'une expertise privée n'est pas un moyen de preuve au sens de l'art. 168 al. 1 CPC et qu'elle doit être assimilée aux allégués de la partie qui l'a produite.

Aux termes de l'art. 168 al. 1 CPC, les moyens de preuve sont : le témoignage (let. a), les titres (let. b), l'inspection (let. c), l'expertise (let. d), les renseignements écrits (let. e) et l'interrogatoire et la déposition des parties (let. f). Selon le droit révisé immédiatement applicable aux procédures pendantes (art. 407f CPC ; arrêt TF 4A_207/2024 du 5 février 2025 consid. 5.2.3), les expertises privées constituent, depuis le 1^{er} janvier 2025, des titres au sens de l'art. 177 CPC. Avec l'entrée en vigueur de la révision, une expertise privée produite, sous l'ancien droit ou selon l'ancienne jurisprudence, comme simple allégation de partie se transforme *ex lege* en moyen de preuve selon l'art. 168 al. 1 let. b CPC (arrêt TF 5A_421/2025 du 26 septembre 2025 consid. 3.3. et les réf. ; pour plus de détails : arrêt TC ZH LA240031 du 29 juillet 2025 consid. 2.4. et les réf.).

Dès lors, en raison de la modification législative immédiatement applicable, l'expertise privée produite par les intimés a désormais valeur de preuve et les griefs de l'appelante soutenant qu'il ne s'agirait que d'une simple allégation de partie doivent être écartés.

Cela étant, les expertises privées doivent rester soumises au principe de la libre appréciation des preuves par le tribunal au sens de l'art. 157 CPC. Leur force probante, dans le cas concret, devait dépendre de toutes les circonstances à prendre en compte (par ex. les liens entre la partie et l'expert, les circonstances de l'attribution du mandat, la procédure et le déroulement de l'expertise, la compétence de l'expert, etc.) (PC CPC - VOUILLOZ, 2^e éd. 2026, art. 168 n. 10).

L'appréciation de l'expertise privée effectuée par la première instance sera examinée en même temps que les défauts invoqués qu'elle concerne (consid. 6.2.4., 6.3.3. et 6.4.5.).

6.

6.1. Règles relatives à la détermination et élimination du défaut de l'ouvrage

La clause 12.1 du contrat conclu entre les parties définit la qualité de l'ouvrage en prévoyant que l'entrepreneur général garantit au maître que l'ouvrage sera construit et exécuté selon les règles de l'art avec l'emploi de matériaux de qualité par les entrepreneurs et les fournisseurs participant à la construction. Le contrat énonce ensuite les différents délais de garantie ainsi que la prescription (consid. 4.2 s. ci-dessus). Pour le surplus, s'agissant de la réglementation des défauts, il convient de se référer à la norme SIA 118, applicable à la relation contractuelle des parties (clause 2.2 du contrat).

L'art. 165 SIA 118 prévoit que l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut, au sens de l'art. 166 SIA 118 (al. 1). Il répond des défauts sans égard à leur cause (par ex. travail bâclé, utilisation de matériaux inadéquats, dérogation aux plans et prescriptions de la direction des travaux) et indépendamment d'une faute. Les art. 166 al. 4 SIA 118 (faute du maître ou de la direction des travaux) et 171 al. 2 SIA 118 (dommages-intérêts dus par l'entrepreneur en cas de faute seulement) demeurent réservés (al. 2).

L'art. 166 SIA 118 précise qu'il n'y a défaut au sens de la norme SIA 118 que si l'ouvrage livré n'est pas conforme à celui qui était prévu par le contrat (donc aussi bien les « défauts » que les « infractions au contrat » au sens de l'art. 368 CO) (al. 1). Le défaut consiste en l'absence soit d'une qualité promise ou autrement convenue, soit d'une qualité que le maître était de bonne foi en droit d'attendre même sans convention spéciale (ainsi par ex. que l'ouvrage satisfasse aux exigences de l'emploi usuel ou prévu par le contrat) (al. 2). [...] Il n'y a pas de défaut lorsque la différence que l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) présente par rapport au contrat est exclusivement due à la faute du maître ou de ses auxiliaires, par exemple de la direction des travaux (faute concomitante, art. 369 CO) ; c'est en particulier le cas lorsque la différence résulte d'une erreur dans les documents d'exécution (art. 99 ss). Il n'y a pas de faute concomitante du maître si l'entrepreneur n'a pas respecté le devoir d'avis que lui impose l'art. 25 SIA 118 (al. 4).

Selon l'art. 168 SIA 118, l'entrepreneur répond des travaux effectués par ses sous-traitants conformément à l'art. 29 al. 2 et 5 SIA 118.

S'agissant des défauts signalés durant le délai de dénonciation de deux ans, l'art. 174 SIA 118 prévoit que l'entrepreneur répond de tous les défauts que le maître invoque pendant la durée du délai de dénonciation des défauts. Il n'est libéré de sa responsabilité que pour les défauts que le maître est censé avoir acceptés avec l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) (al. 1). Le maître fixe à l'entrepreneur un délai convenable pour l'élimination du défaut signalé. Les art. 169 à 171 SIA 118 s'appliquent (al. 2). En cas de contestation, il appartient à l'entrepreneur de prouver qu'un fait relevé ne constitue pas un manquement au contrat, ni, par conséquent, un défaut au sens de la présente norme (al. 3). L'entrepreneur qui a éliminé un défaut invoqué pendant le délai de dénonciation des défauts en avise le maître ; les parties procèdent à la vérification et à la réception de la partie de l'ouvrage remise en état, conformément aux art. 157 à 171 SIA 118 (art. 176 al. 1 SIA 118).

En ce qui concerne les défauts cachés, soit ceux annoncés après l'expiration du délai de deux ans suivant la réception de l'ouvrage, le maître doit également fixer à l'entrepreneur un délai convenable pour leur élimination, les art. 169 à 171 SIA 118 étant applicables (art. 179 al. 2 SIA 118). En cas de contestation et contrairement à ce qui est prévu pour les défauts signalés durant le délai de dénonciation de deux ans, il appartient au maître de prouver qu'un fait prétendument caché constitue un manquement au contrat et donc un défaut au sens de la norme SIA 118 (art. 179 al. 5 SIA 118).

L'art. 169 al. 1 SIA 118 prévoit qu'en cas de défaut de l'ouvrage, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut. Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci a le choix entre trois solutions (art. 169 al. 1 ch. 1 [réfection], ch. 2 [réduction du prix] et 3 [résolution] SIA 118), parmi lesquelles persister à exiger la réfection de l'ouvrage, mais aussi faire exécuter la réfection par un tiers ou y procéder lui-même, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur (art. 169 al. 1 ch. 1 SIA 118). Selon l'art. 169 al. 2 SIA 118, lorsque l'entrepreneur a expressément refusé de procéder à l'élimination d'un défaut ou qu'il n'en est manifestement pas capable, le maître peut exercer les droits prévus par l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 de la norme SIA 118 avant l'expiration du délai fixé pour la réfection. Tant que le maître de l'ouvrage n'a pas fixé de délai à l'entrepreneur pour la réfection de l'ouvrage,

l'inaction de ce dernier ne constitue pas un refus de procéder à l'élimination du défaut. En revanche, il se peut que l'inaction de l'entrepreneur, couplée à d'autres circonstances, permette de conclure au refus de l'entrepreneur de procéder à l'élimination du défaut. Si l'entrepreneur a d'emblée refusé de procéder à l'élimination du défaut ou que son incapacité à procéder à ladite élimination est manifeste, le maître peut exercer les droits prévus par l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA 118 sans même avoir à fixer de délai pour la réfection (arrêt TF 4A_207/2024 du 5 février 2025 consid. 4.1).

L'art. 170 SIA 118 prévoit que l'entrepreneur supporte les frais qu'entraîne la réfection de l'ouvrage. Sont notamment compris les frais nécessaires à la réparation de tous les dommages causés à d'autres travaux et les frais supplémentaires éventuels de la direction des travaux (al. 1). Le maître supporte les frais qu'il aurait dû assumer même si l'ouvrage n'avait d'emblée présenté aucun défaut (al. 2). Lorsque le maître (ou son auxiliaire) a contribué par sa faute à la survenance d'un défaut, les frais de réfection sont équitablement répartis entre l'entrepreneur et le maître (al. 3).

6.2. *Défauts invoqués en lien avec les fenêtres*

6.2.1. A ce sujet, la décision attaquée (p. 14 ss, consid. 4.2), retient en substance que les demandeurs intimés ont adressé de multiples avis des défauts et formulé de nombreuses demandes de réfection demeurées vaines avant de faire intervenir une entreprise tierce. Les premiers juges ont considéré que l'argument de l'appelante, selon lequel les prétendus défauts affectant les fenêtres initialement posées ne seraient plus constatables à ce jour dès lors que celles-ci auraient été remplacées, tombait à faux, notamment parce que seules les vitres de la chambre parentale, au premier étage, avaient été changées. Sur cette base, et dès lors que l'appelante avait renoncé à sa réquisition tendant à la mise en œuvre d'une expertise, le Tribunal a retenu qu'elle n'avait pas établi que les défauts invoqués par les intimés en lien avec les fenêtres ne constituaient pas de véritables défauts, ni que les différentes entreprises intervenues à sa demande avaient réussi à les éliminer, ni encore que les réparations effectuées ou à effectuer excédaient ce qui était nécessaire pour y remédier. Dès lors, l'appelante a été condamnée à verser aux intimés un montant total de CHF 59'466.55 au titre de défauts affectant les fenêtres.

6.2.2. Après un long rappel du contenu de la décision attaquée, l'appelante soutient que, contrairement à ce qui a été retenu dans celle-ci, les intimés n'ont pas réussi à démontrer que les défauts entachant les fenêtres lui seraient imputables et que partant, c'est à tort qu'elle a été condamnée à leur verser un montant de CHF 59'466.55 à ce titre (appel, p. 14, ch. 1.7).

Comme elle l'a fait au cours de la procédure de première instance, l'appelante soutient que l'ensemble des défauts mentionnés dans le rapport de réception du chantier du 19 mai 2017 a été corrigé par les trois entreprises intervenues à sa demande entre juin 2017 et mai 2019. Elle précise qu'en juillet 2017, la société P. _____ SA a remplacé les vitres des salles de bain et procédé à des réglages des fenêtres. En juin et août 2018, la société M. _____ SA a notamment posé des renvois d'eau aux fenêtres et démonté puis remonté la fenêtre de la chambre parentale. Selon L. _____, administrateur de cette entreprise, les intimés se seraient déclarés satisfaits. L'appelante ajoute qu'à la suite d'une nouvelle requête des intimés, une troisième société, Q. _____ SA, est intervenue en mai 2019, en particulier pour régler les baies vitrées. Selon elle, cette dernière intervention aurait permis de résoudre l'ensemble des problèmes signalés, de sorte qu'aucun des défauts relevés en 2017 ne subsisterait contrairement à ce qu'a retenu par les premiers juges (appel, p. 10, ch. 1.2). Elle leur reproche en outre d'avoir violé son droit d'être entendu en refusant l'audition de L. _____ qu'elle avait pourtant requise (appel, p. 11, 2^e § ss). L'appelante admet avoir fait intervenir, en octobre 2019, l'entreprise R. _____ mais uniquement afin de se montrer conciliante envers les intimés. Se référant à une pièce du dossier, elle soutient que cette

intervention ne portait que sur une seule fenêtre, et non sur plusieurs comme l'a retenu le Tribunal, lequel en a déduit qu'elle aurait ainsi implicitement admis l'existence des défauts invoqués par les intimés (appel, p. 11, 5^e § ss).

En l'espèce, les griefs de l'appelante semblent porter uniquement sur des défauts qui lui ont été signalés par les intimés à la séance de réception de chantier du 19 mai 2017, et qui s'agissant des fenêtres sont les suivants : *« joints pas en place/déchirés, manque les caches des charnières, poignées rayées, baguettes abimées, trop courtes ou inexistantes, caissons au-dessus des cadres tordus et/ou cassés, bordures à fleur du plafond décollées, cadres rayés, fenêtres cassées ou rayées, renvois d'eau pas ou mal fixés, portes-fenêtres pas installées à fleur du sol, bandeau gris en bas des cadres (mettre des caches blancs) et joint intérieur en plastique cassé »* (DO/ bordereau du 4 octobre 2022, pce 29). Il est toutefois rappelé que les intimés ont également signalé, par courriel des 17 avril et 6 mai 2019, d'autres défauts, à savoir des infiltrations d'air et d'eau par les fenêtres (consid. 4.6.1 ci-dessus). Etant donné que ces défauts ont été signalés au moment de la remise de l'ouvrage, puis au cours du délai de dénonciation de deux ans (consid. 6.1. ci-dessus), il appartenait à l'appelante – et non aux intimés comme celle-ci le soutient (appel, p. 14, ch. 1.7) – de prouver que les faits relevés ne constituent pas un manquement au contrat, ni, par conséquent, un défaut au sens de la norme SIA 118 (art. 174 al. 2 SIA 118). Or, l'appelante ne soutient pas qu'ils ne seraient pas de défauts, mais est d'avis qu'ils auraient été éliminés suite à l'intervention des quatre entreprises entre juillet 2017 et octobre 2019. En application de l'art. 8 CC, il appartient également à l'appelante de prouver qu'elle a bien éliminé ces défauts et non pas aux intimés que tel n'a pas été le cas.

A ce sujet, il est constaté qu'il n'y a aucune pièce au dossier établie par les intimés qui confirmerait que les interventions des quatre entreprises auraient permis d'éliminer les problèmes. Certes, L._____ a adressé, le 20 juin 2021, au nom de la société M._____ SA, un courrier à l'appelante pour l'informer de ce qui suit : *« Par la présente, j'atteste que nous sommes intervenus pour régler deux portes le 11.06.2018. Nous sommes intervenus le 29.08.2018 également pour poser des renvois d'eau, et régler la fenêtre coulissante de la chambre parentale. (Démontage du guichet, réglages). Le client se disait satisfait des réglages effectués »* (DO/bordereau de pièces du 10 février 2023, pce 101, p. 6). Ce courrier, adressé pratiquement trois ans après l'exécution des travaux par la société précitée, est toutefois un avis unilatéral qui n'a pas été contresigné par les intimés. Par conséquent, il n'est pas susceptible de démontrer que les démarches entreprises ont été effectuées à satisfaction des intimés dans le cadre d'une vérification commune de la partie de l'ouvrage remise en état (art. 176 al. 1 SIA 118). Par ailleurs, l'appelante ne soutient pas qu'une séance de remise de la partie réparée de l'ouvrage aurait été proposée et que les intimés ne s'y seraient pas présentés (art. 164 al. 1 SIA [réception sans vérification] par renvoi de l'art. 176 al. 1 SIA 118). Quoiqu'il en soit, même si une nouvelle réception ne devait pas avoir lieu car le défaut serait mineur, l'appelante était tenue d'éliminer les défauts constatés dans le délai fixé par les intimés (art. 160 al. 1 SIA 118 [réception d'un ouvrage présentant des défauts mineurs]), ce que, dans ces circonstances, elle échoue à démontrer avoir fait.

Dans le même sens, son allégation selon laquelle elle aurait fait intervenir la société R._____ en octobre 2019 dans un simple esprit de conciliation ne convainc pas. En effet, de deux choses l'une : soit les défauts affectant les fenêtres ont été supprimés et les maîtres de l'ouvrage ont avalisé la réparation, soit ils ne l'ont pas été, ce qui commandait une nouvelle intervention. Il n'apparaît dès lors guère crédible que l'appelante ait consenti à engager des frais supplémentaires alors que les défauts auraient déjà été éliminés, à seule fin de se montrer conciliante. La Cour est convaincue, à l'instar du Tribunal, que l'intervention de la société R._____ a été réellement nécessaire (décision attaquée, p. 17, let. c, 3^e §).

A ce stade, il est également important de relever que, contrairement à ce que soutient l'appelante – selon laquelle l'intervention de la société R._____ aurait permis d'éliminer l'ensemble des défauts –, J._____, intervenu pour le compte de la société F._____ SA, a déclaré à la séance du 28 février 2024 ce qui suit : « *Le 13 mars 2021, on a constaté qu'avec un simple jet d'eau sur les fenêtres, l'eau s'infiltrait à l'intérieur par le vitrage et éventuellement par la partie coulissante. Je parle des fenêtres du salon du rez, qui sont coulissantes. Il n'y a pas eu de test d'eau sur les fenêtres de l'étage. Cela induisait des dégâts d'eau à l'intérieur de la maison* » (DOI/ 195). En réponse à la question du mandataire de l'appelante, il a ajouté : « *Pour les portes coulissantes, l'eau passait sous le cadre, il me semble, mais également par le verre. J'atteste que quand on a giclé contre le vitrage, en rentrant à l'intérieur peut-être quatre minutes après, il y avait de l'eau à l'intérieur* » (DOI/ 197). Il en ressort que les défauts persistaient en mars 2021. Ainsi, non seulement les défauts n'avaient pas été éliminés par la société M._____ SA en 2018, mais ils ne l'ont pas davantage été à la suite de l'intervention de la société R._____ en 2019, comme l'a retenu la première instance (décision attaquée, p. 17, let. c, 3^e §). Dans ces circonstances, le courrier du 11 mars 2020 ne saurait ainsi être tenu pour dépourvu de toute portée, comme le prétend l'appelante (appel p. 12, ch. 1.3).

Compte tenu de ce qui précède, l'audition de L._____, administrateur de ladite société, ne serait pas susceptible de conduire à une autre appréciation. En effet, celui-ci ne pourrait au mieux qu'exposer son propre point de vue, sans disposer d'un aval formel des maîtres d'ouvrage quant au résultat des travaux. Partant, le grief tiré du refus d'entendre ce témoin est infondé, ce qui emporte également le rejet du grief de violation du droit d'être entendu. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, la réquisition d'audition de L._____ formulée en appel doit être rejetée, ce moyen n'étant pas propre à apporter la preuve attendue ni à remettre en cause les autres éléments probatoires déjà administrés en première instance (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 et les réf.).

Il s'ensuit que les défauts signalés jusqu'à l'expiration du délai de dénonciation de deux ans sont bien des défauts et n'ont pas été éliminés par l'appelante.

6.2.3. Par la suite, toujours en lien avec les fenêtres, l'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir constaté que les intimés avaient décidé de manière unilatérale de faire intervenir la société F._____ SA sur d'autres fenêtres que celle qui faisait l'objet de leur mécontentement initial et que les défauts actuels allégués par ceux-ci leur sont, dès lors, imputables (appel, p. 11, 10^e §).

A cet égard, dans la décision attaquée (p. 18, 3^e §), il a été retenu que l'argument de l'appelante selon lequel les prétendus défauts affectant les fenêtres posées à l'origine ne seraient plus constatables du fait qu'elles auraient été changées depuis lors ne convainc pas, dès lors que seules les vitres de la chambre parentale du premier étage ont été remplacées. En se référant à la facture du 9 décembre 2020 (bordereau du 4 octobre 2022, pce 42), comme l'a fait le Tribunal, il y a lieu de constater que la société F._____ SA a facturé une porte, quatre verres destinés à être installés dans un élément ouvrant ainsi que neuf brosses autocollantes à poser sur des levants coulissants. Ces éléments sont confirmés par J._____, qui a déclaré que « *les verres qui étaient sur les coulissants dans les chambres à l'étage ont été remplacés* » et que « *toutes les brosses des coulissants, pour les fenêtres au rez et de l'étage* » avaient été changées. Quant au devis du 17 mai 2021, qui mentionne neuf fenêtres et une porte (bordereau du 4 octobre 2022, pce 40), le témoin précité a expliqué ce qui suit : « *A la lecture de ce devis, je constate qu'il porte sur le remplacement des fenêtres du salon. En voyant le devis, je constate qu'il y avait quatre fenêtres et non pas deux. Le devis porte également sur le remplacement de petits coulissants, à savoir les fenêtres et portes-fenêtres de l'étage. En tout, il porte sur le remplacement de neuf fenêtres et une porte. Tout cela n'a pas fait l'objet de travaux de la part de F._____* ».

Il ressort ainsi clairement de ce qui précède que la société F. _____ SA s'était limitée à remplacer quatre verres des fenêtres de la chambre à l'étage ainsi que l'ensemble des brosses des fenêtres au rez et de l'étage. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'a pas été établi que cette société aurait remplacé les fenêtres des chambres à l'étage (appel, p. 12, ch. 1.4. 4^e §) ou encore d'autres fenêtres, de sorte que le grief de l'arbitraire dans l'établissement des faits doit clairement être écarté. Pour les mêmes motifs, l'affirmation selon laquelle les défauts ne seraient plus constatables en raison des interventions de la société mentionnée tombe également à faux. L'appelante ne démontre pas en appel en quoi les défauts litigieux ne pourraient plus être observés.

Enfin, les intimés ont régulièrement informé l'appelante au sujet des défauts affectant les fenêtres (décision attaquée, p. 14 s., consid. 4.2., let. a). Par courrier du 11 mars 2020, ils lui ont une nouvelle fois indiqué que les défauts n'avaient pas été éliminés, en lui impartissant un délai de trente jours pour intervenir, tout en précisant qu'à défaut, ils se verraient contraints de faire appel à une autre entreprise aux frais de l'appelante (bordereau du 4 octobre 2022, p. 23). Ce n'est qu'après l'échéance de ce délai – remplacé par un ultime délai au 30 avril 2020 par courriel du 22 avril 2020 – que la société F. _____ SA est intervenue, le 10 novembre 2020. Dans ces circonstances, il ne saurait être reproché aux intimés d'avoir unilatéralement décidé de recourir à ladite entreprise. La société précitée a établi un devis et n'a exécuté, à ce jour, qu'une partie limitée des travaux de réparation nécessaires, ce qui est confirmé par les déclarations de l'expert mentionnées ci-dessous (consid. 6.2.4.).

6.2.4. En effet, certains défauts affectant les fenêtres ont également été constatés dans une expertise privée qui a désormais valeur de preuve. Néanmoins, sa valeur probante doit être appréciée (consid. 5. ci-dessus) dans la mesure où elle est contestée par l'appelante au motif qu'elle a été établie en février 2022, soit plus de quatre ans après la réception de l'ouvrage, intervenue en mai 2017, plus de deux ans après l'intervention de R. _____ d'octobre 2019 et, surtout, plus d'un an après les travaux exécutés par la société F. _____ SA. Sur la base de ce qui précède, l'appelante soutient que l'expert n'était pas en mesure de constater « *quoi que ce soit de probant s'agissant de l'existence des prétendus défauts* » affectant les fenêtres (appel, p. 12 s., ch. 1.5).

Comme cela a déjà été exposé (consid. 6.2.2. ci-dessus), l'appelante ne démontre pas avoir éliminé l'ensemble des défauts dénoncés par les intimés, malgré les interventions des différentes entreprises. Elle ne parvient pas davantage à remettre en cause le constat des premiers juges selon lequel l'intervention de la société F. _____ SA n'avait eu qu'une portée limitée (consid. 6.2.3. ci-dessus). Cette appréciation est au demeurant corroborée par les déclarations de l'expert faites lors de la séance du 17 avril 2024, selon lesquelles la société précitée n'était intervenue que partiellement sur les fenêtres en déclarant comme suit : « *Je ne pense pas que les vitres de l'étage aient été changées, car une indication devrait figurer sur la partie aluminium se trouvant entre les deux vitres. Or, elle ne figurait pas* » (DO/ 231). Dans ces circonstances, les défauts dénoncés par les intimés pouvaient encore être constatés par l'expert au moment de l'établissement de son rapport. Relevons par ailleurs qu'à aucun moment dans son appel, l'appelante ne conteste la conclusion de l'expert selon laquelle la qualité des fenêtres fait défaut et ne correspond pas à la norme SIA 331. Par conséquent, le grief de l'appelante n'est pas fondé.

6.2.5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle n'avait pas formellement contesté le coût de réfection des fenêtres allégué par les intimés (appel, p. 13 s, ch. 1.6).

Selon la jurisprudence fédérale, citée également par les intimés (réponse, p. 11, 4^e §), dans certaines circonstances exceptionnelles, il est possible d'exiger de la partie défenderesse qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation ; *Substanziierung der Bestreitungen*), de

façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe ; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées. Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé au sens de l'art. 150 al. 1 CPC (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.3). Cette exigence de motivation de la contestation est d'autant plus accrue en l'espèce qu'il appartenait à l'appelante de démontrer que les défauts signalés par les intimés ne constituaient pas un manquement (art. 174 al. 3 SIA 118).

En l'occurrence, l'appelante, qui nie que les défauts affectant les fenêtres lui soient reprochables, s'est limitée à remettre en cause de manière générale les allégués des intimés relatifs aux frais de remise en état, comme elle le fait d'ailleurs en appel (p. 13, ch. 1.6, 3^e §). En effet, elle n'a pas discuté concrètement les différents montants dans l'hypothèse où les défauts précités devaient lui être imputés, ce qui est finalement le cas. Les intimés ont allégué un coût total de CHF 59'466.55, se décomposant comme suit : une facture de CHF 1'325.90 de la société F._____ SA du 9 décembre 2020, un montant de CHF 45'094.- ressortant du devis de cette même société du 3 avril 2023, ainsi qu'un montant de CHF 18'487.50 selon l'expertise privée du 8 février 2022 (décision attaquée, p. 18 let. d). Dans son appel, l'appelante ne soutient pas avoir allégué que ces montants seraient injustifiés ou excessifs, ni en avoir proposé d'autres. Or, ces postes résultent des pièces produites par les intimés et elle avait la possibilité de les contester de manière plus détaillée. Ce qu'elle n'a pas fait. Le constat opéré par le Tribunal sur ce point ne prête dès lors pas le flanc à la critique.

6.3. *Défauts invoqués en lien avec la porte d'entrée*

6.3.1. L'appelante soutient que les intimés n'ont pas réussi à démontrer que les défauts entachant la porte d'entrée lui seraient imputables et que partant, c'est à tort qu'elle a été condamnée à leur verser un montant de CHF 6'098.30 à ce titre (appel, p. 17, ch. 2.4).

6.3.2. Comme cela a déjà été constaté, les défauts affectant la porte d'entrée ont été dénoncés au moment de la remise de l'ouvrage, puis durant le délai de deux ans prévu à cet effet (consid. 4.3.2. ci-dessus). Il s'ensuit, d'une part, qu'aucune mauvaise utilisation de la porte ne saurait être imputée aux intimés (appel, p. 16, 5^e §) et, d'autre part, il appartient à l'appelante, en application de l'art. 8 CC, de prouver que les défauts dûment signalés ont effectivement été éliminés et non aux intimés de prouver le contraire comme elle le soutient (appel, p. 16, 5^e § et p. 17, ch. 2.4). Ensuite, reprenant pour l'essentiel l'argumentation déjà développée au sujet des fenêtres (consid. 6.2.2. ci-dessus), l'appelante soutient que le problème affectant la porte d'entrée avait été résolu et que les défauts invoqués par les intimés leur seraient imputables (appel, p. 16, 5^e §). Elle fait valoir que la société M._____ SA est intervenue en juin et en août 2018 pour régler les portes et, en référence au courrier de L._____ du 20 juin 2021 (DO/bordereau de pièces du 10 février 2023, pce 102), que les intimés s'en seraient déclarés satisfaits. Ce courrier ainsi que la pertinence d'entendre le précité en qualité de témoin (appel, p. 31, let. H) ont été examinés précédemment en lien avec les fenêtres. Il a été constaté que les deux offres de preuves ne permettent pas d'établir l'élimination des défauts (consid. 6.2.2. ci-dessus). Rien d'autre ne peut prévaloir s'agissant de la porte d'entrée.

L'appelante soutient également qu'en mai 2019, la société Q._____ SA est intervenue sur la porte d'entrée afin de la réparer et aurait confirmé que tout était en ordre. A titre de preuve, elle se réfère aux échanges de courriels qui sont intervenus entre elle-même et la mandataire des intimés

entre avril et mai 2020 (DO/ bordereau de pièces du 4 octobre 2022, pce 33). Or, il ressort précisément de ces échanges que les parties demeuraient en désaccord sur le point de savoir si les différents défauts dénoncés avaient effectivement été éliminés. Si les intimés insistent pour qu'ils soient enfin éliminés, l'appelante répète notamment que pour elle, « *l'affaire est réglée, les choses ont été réglées* » (cf. également décision attaquée, p. 20 consid. 4.4 a). L'appelante invoque en outre son courriel du 1^{er} mai 2019, dans lequel elle mentionne notamment « *1. Régler porte d'entrée* » ainsi qu'une facture du 23 mai 2019, d'un montant de CHF 350.-, portant sur diverses réparations, dont une intervention sur la porte d'entrée (DO/ bordereau de pièces du 10 février 2023, pce 103). Ces pièces établissent uniquement que la société Q._____ SA est intervenue sur la porte litigieuse mais non que les défauts avaient été entièrement éliminés. Les échanges de courriels d'avril et mai 2020 tendent au contraire à démontrer qu'il subsistait. Force est ainsi de constater que l'appelante n'a pas prouvé avoir éliminé les défauts affectant la porte d'entrée.

6.3.3. L'appelante remet en cause le rapport d'expertise privée en soutenant que l'expert n'a jamais vu la porte d'entrée litigieuse étant donné qu'elle a été remplacée et qu'indépendamment de cette impossibilité, ce rapport d'expertise n'est pas un moyen de preuve et doit être assimilé aux alléguées de la partie qui l'a produite (appel, p. 16, ch. 2.3.).

Comme déjà retenu, l'expertise privée constitue désormais un moyen de preuve (consid. 5. ci-dessus). Quant à l'allégation selon laquelle l'expert n'aurait pas pu constater les défauts affectant la porte litigieuse dès lors que celle-ci avait auparavant été remplacée, elle n'est pas convaincante. En effet, l'expertise a été élaborée sur la base d'un recoupement d'éléments mis à disposition par les intimés, soit les documents contractuels, le courriel de J._____ pour la société F._____ SA aux intimés en date du 2 mai 2021, les photographies ainsi que les factures et devis des entreprises intervenues sur place (DO/ bordereau du 4 octobre 2022, pce 39 = expertise privée, p. 2 et p. 7 ss). Plus particulièrement, s'agissant des malfaçons constatées, l'expertise mentionne, au sujet de la porte d'entrée, que « *l'ouvrant ne plaque pas sur le cadre (la porte est voilée), infiltration d'air abondante* » en renvoyant à la photographie figurant en annexe, pièce 2 (expertise, p. 3). Cette photographie met notamment en évidence un défaut d'ajustement de la porte par rapport au mur (expertise, p. 10). Il était dès lors parfaitement possible pour l'expert de constater que la porte d'entrée présentait les défauts mentionnés sur la base de documents qui lui ont été fournis. Le grief relatif à la valeur probante de l'expertise se révèle ainsi également mal fondé. Quoi qu'il en soit, l'appelante ne conteste pas que la porte était défectueuse dès le début, comme il ressort du procès-verbal de la réception de l'ouvrage du 19 mai 2017 (consid. 4.6.2. ci-dessus) et n'a pas apporté la preuve qu'elle a bien éliminé ces défauts dans les délais impartis à cet effet.

6.4. Défauts invoqués en lien avec l'enrobé

6.4.1. Après un long rappel du contenu de la décision, l'appelante soutient que les intimés n'ont pas réussi à démontrer qu'il y aurait un défaut affectant l'enrobé qui lui serait imputable alors que le fardeau de la preuve leur incombait (appel, p. 22, ch. 3.1.7).

6.4.2. Les défauts affectant l'enrobé ont été dénoncés durant le délai initial de deux ans (consid. 4.6.3. ci-dessus), il incombe à l'appelante de prouver que le défaut invoqué n'en constitue pas un, respectivement qu'elle l'a éliminé (art. 174 al. 3 SIA 118 ; consid. 6.1. ci-dessus ; art. 8 CC) et non aux intimés comme elle le soutient en appel. En revanche, le défaut affectant les couches se trouvant sous l'enrobé a été dénoncé après le délai de deux ans, il s'agit d'un vice caché (consid. 4.6.3. ci-dessus). Par conséquent, le fardeau de la preuve est renversé et il revient aux intimés de prouver qu'il s'agit bien d'un défaut (art. 179 al. 5 SIA 118 ; consid. 6.1. ci-dessus). Une

fois apporté cette preuve, il appartient en revanche à l'appelante, en application de l'art. 8 CC, de prouver qu'elle l'a bien éliminé.

6.4.3. L'appelante conteste la force probante des photographies produites sous la pièce 35 (appel, p. 20 consid. 3.1.3). Au cours de la première instance, elle a allégué, en lien avec l'expertise, qu'aucun élément au dossier ne démontre « *par qui, où et quand ces photos auraient été prises* » (DO/ 152 = duplique du 17 août 2023, p. 9). Cela étant, même s'il devait être admis qu'elle avait valablement contesté la force probante des photographies en première instance, il n'en demeure pas moins qu'il ne s'agit pas du seul élément de preuve versé au dossier par les intimés en lien avec le défaut affectant l'enrobé bitumeux.

En effet, par courrier du 11 mars 2020, ceux-ci ont signalé à l'appelante que « *le goudron devant la villa n'est pas solide. Une béquille de vélo suffit à créer des trous dans celui-ci. Il présente également de grandes auréoles sans justification de salissures externes* » et imparti un délai de 30 jours à l'appelante pour intervenir (DO/ bordereau du 4 octobre 2022, pce 23). Comme l'appelante n'a pas réagi, les intimés l'ont relancée par courriel du 22 avril 2020 en faisant référence à leur courrier du 11 mars 2020 et en impartissant un ultime délai au 30 avril 2020 pour engager les démarches nécessaires auquel l'appelante a notamment répondu que les travaux avaient été exécutés dans les règles de l'art, validés et payés. En ajoutant : « *Comme il s'agit de plus de 2 ans, la garantie est arrivée au bout* ». S'en sont suivis d'autres échanges de courriels, dont celui du 6 mai 2020 dans lequel les intimés ont imparti à l'appelante un ultime délai au 7 mai 2020, en précisant qu'une autre entreprise interviendra et la facture sera transmise à l'appelante pour règlement. L'appelante a répondu le 6 mai 2020 qu'elle n'entrera pas en matière et qu'elle ne prendra aucune facture à sa charge (DO/ bordereau du 4 octobre 2022, pce 33). Par courrier du 19 janvier 2021, les intimés ont relevé qu'un avis des défauts était parvenu à l'appelante courant 2020, en lien notamment avec « *le goudron posé devant la maison* » et qu'en raison de son inaction, une entreprise tierce a été mandatée pour remédier à ces malfaçons à sa charge. Ils ont précisé qu'à cette occasion, soit entre le 15 et 18 janvier 2021, l'entreprise avait mis en évidence de nouveaux manquements, en particulier l'absence d'une couche de tout-venant conforme qui devrait être de 30 cm – au lieu de 15 cm – sous le bitume et de 20 cm – au lieu de 10 cm – sous les dalles. Enfin, ils ont invité l'appelante à se rendre sur les lieux pour constater l'ampleur des dégâts et de convenir d'une solution efficace et opportune, tout en les mettant en demeure de procéder à la réfection des défauts, dans les plus brefs délais (DO/ bordereau cité, pce 24). Par courrier du 26 janvier 2021, l'appelante a répondu que le dossier était « *terminé et bouclé depuis fort longtemps* » et qu'elle conteste « *être tenue, d'une quelconque manière, à l'égard [des intimés], pour de prétendu[s] défauts qui sont contestés et en tous les cas non-établis* », tout en relevant qu'elle était à disposition pour convenir d'un rendez-vous sur place (DO/ bordereau cité, pce 41).

L'entreprise tierce en question est la société G. _____ Sàrl. Dans son rapport d'intervention du 23 avril 2021 (DO/ bordereau cité, pce 37), elle a relevé en substance que l'enrobé était fait en deux couches dont la dernière beaucoup trop fine (environ 1-2 cm) et qu'après contrôle du coffre en tout-venant sous l'enrobé, ils ont constaté que celui-ci faisait entre 10 et maximum 20 cm d'épaisseur. Dans les règles de l'art, il devrait être de 30 cm après compactage. K. _____, intervenu sur le chantier litigieux pour ladite société, a été entendu le 28 février 2024. A cette occasion, il a notamment déclaré ce qui suit : « *En creusant, nous avons constaté que la couche de tout-venant qu'il y avait sous l'enrobé n'était pas suffisante [...] En enlevant l'enrobé, on a juste constaté qu'il y avait quelques zones où la couche n'était pas suffisante. D'ailleurs, il y a certaines zones où D. _____ mettait sa moto, où elle s'enfonçait dans l'enrobé. Cela atteste que la couche est fine et qu'avec la chaleur, le goudron se dilate et la moto passe à travers. Nous n'avons pas été mandatés pour tout refaire l'enrobé. Nous l'avons proposé. La couche de fond n'était pas assez*

épaisse. Ces constats nécessitaient de refaire complètement l'enrobé. Nous avons alors refait l'enrobé et la couche de fond [...] ». Interrogé par la mandataire des intimés sur le point de savoir si les défauts constatés lors des travaux auraient pu être décelés auparavant, l'intéressé a confirmé qu'il n'était pas possible de voir à l'avance quelle épaisseur de fondation se trouvait sous l'enrobé. Il a ajouté que leur intervention était nécessaire, le tout-venant risquant de s'affaisser (DO/ 198). Sur la base du rapport d'intervention précité, l'expertise privée est également arrivée à la conclusion que les épaisseurs mentionnées ne correspondaient pas aux normes VSS [*Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute*], de sorte que l'aménagement de cette place extérieure n'avait pas été exécuté dans les règles de l'art.

Il a ainsi été établi à satisfaction du droit que le goudron litigieux était défectueux et ceci aussi bien au niveau de la couche supplémentaire ajouté en octobre 2019 qu'au niveau du tout-venant posé initialement. Ni les déclarations du témoin S._____ (consid. 6.4.4. ci-dessous), ni les critiques de l'expertise privées (cf. consid. 6.4.5 ci-dessous) ne sont susceptibles de remettre en doute ce constat.

6.4.4. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir tenu compte des déclarations de S._____, de la société H._____ SA, selon lesquelles il serait tout à fait normal que des trous apparaissent dans le goudron lorsqu'il fait très chaud et qu'une béquille de moto y est posée, à tout le moins durant les trois premières années, en l'absence d'application de produits particuliers. Elle en déduit que les défauts dénoncés par les intimés n'en seraient finalement pas (appel, p. 20, ch. 3.1.4).

Le Tribunal a examiné ce témoignage et retenu que, tout comme le rapport établi par la société H._____ SA, il ne permettait pas de démontrer que les défauts invoqués par les intimés en lien avec l'enrobé bitumeux devant leur villa n'en étaient pas, dès lors que les constatations du témoin portaient sur la route d'accès au lotissement et non la zone litigieuse. Les premiers juges ont en outre relevé que le témoin avait certes indiqué qu'il était normal que des trous apparaissent dans le goudron lorsqu'il fait très chaud et qu'une moto y est stationnée, mais que cela n'expliquait pas l'apparition de trous causés par la simple béquille d'un vélo (décision attaquée, p. 24, 4^e §).

A cela s'ajoute que les intimés ont également signalé, comme déjà exposé, le 11 mars 2020, la présence de grandes auréoles sur le goudron et la société G._____ Sàrl a constaté, en creusant, qu'à certains endroits la couche de tout-venant n'était pas suffisante. Dans ces circonstances, les déclarations du témoin devaient être appréciées avec circonspection, dès lors que son examen factuel portait sur une autre zone que celle dénoncée par les intimées et qu'il ne s'est pas exprimé sur la problématique liée au tout-venant. Le témoin l'a du reste lui-même relevé en déclarant : *« A l'époque, la couche de bitume n'avait pas encore été posée, ni au niveau de l'accès au lotissement, ni devant les maisons fraîchement construites. Ces constats ne donnent aucune information quant à la couche de fondation posée aux abords de chacune des villas »* (DO/233).

Dans ces conditions, il ne peut être reproché au Tribunal d'avoir notamment privilégié le témoignage de K._____ de la société G._____ Sàrl, fondé sur des constatations plus récentes et directement en lien avec la zone litigieuse. Le grief doit dès lors être écarté.

6.4.5. L'appelante soutient encore, comme elle l'a fait précédemment s'agissant des fenêtres (consid. 6.2.4. ci-dessus) et de la porte d'entrée (consid. 6.3.3. ci-dessus), que l'expert aurait été dans l'impossibilité de procéder aux vérifications étant donné que des travaux avaient été faits avant sa visite (appel, p. 21, ch. 3.1.6). Ces contestations relatives à la force probante de l'expertise sont une nouvelle fois infondées.

Lors de son audition du 17 avril 2024, l'expert a confirmé que l'entreprise G._____ Sàrl était intervenue sur le remplacement de l'enrobé extérieur. Il a ajouté qu'il a néanmoins fait ses propres constats sur la base de photos et d'une vision locale (DO/231) mais aussi que, s'agissant des travaux extérieurs, il s'est fondé sur les documents fournis par l'entreprise G._____ Sàrl. Il a exposé que les normes en matière de revêtements bitumeux sont des normes VSS qui font état de 7 à 10 cm d'épaisseur pour le revêtement (DO/232). Dans l'expertise, il a notamment indiqué que l'épaisseur du caisson de fondation est de 10 à 20 cm alors que l'épaisseur minimum devrait être de 30 cm après compactage. De plus, l'épaisseur du revêtement hydrocarboné était insuffisante et ne correspondait pas aux normes VSS. Il a évoqué un risque accru de croissance de végétation sur les places de parc du bâtiment et une usure rapide et anormale du revêtement (DO/ bordereau du 4 octobre 2022, pce 39, ch. 2.1.4). Le rapport d'intervention de la société G._____ Sàrl du 23 avril 2021 auquel s'est référé l'expert mentionne justement que lors du décapage de l'enrobé, il avait été constaté que celui-ci était fait en deux couches dont la dernière beaucoup trop fine (environ 1-2 cm) et qu'après contrôle du coffre en tout-venant sous l'enrobé, il a été constaté que celui-ci n'était pas de 30 cm après compactage comme il le devrait (DO/bordereau du 4 octobre 2022, pce 37). Par conséquent, le déroulement de l'expertise n'est pas critiquable et le Tribunal pouvait se fonder sur ses conclusions pour retenir que l'enrobé et le caisson de fondation étaient affectés d'un défaut.

6.4.6. L'appelante soutient en outre que les intimés auraient fait exécuter, à ses frais, des travaux supplémentaires à la société G._____ Sàrl (appel, p. 21, 3^e §). Cette question sera examinée plus en détail, comme en première instance (décision attaquée, p. 26, let. d) dans le cadre du grief relatif à l'étanchéité (consid. 6.5.4. ci-dessous), dès lors que le montant de CHF 25'149.45 mis à la charge de l'appelante concerne ces deux postes.

6.4.7. Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'aménagement extérieur était bien affecté de défauts, soit d'un défaut primaire provenant des couches de fondation et d'un défaut secondaire touchant la fine couche d'enrobé supplémentaire posée en octobre 2019 (cf. également consid. 4.6.3 ci-dessus). Bien que distincts, ces défauts affectent successivement le même ouvrage exécuté par le même entrepreneur, le défaut secondaire trouvant son origine dans le défaut primaire (arrêt TF 4A_611/2024 du 23 avril 2025 consid. 3.1.2 ; RÜTTIMANN, Analyse de l'arrêt TF 4A_611/2024 in Newsletter immodroit.ch juin 2025). La couche d'enrobé visible en surface et les couches de fondation sous-jacentes constituent en effet un même ensemble fonctionnel, dont les différents éléments sont étroitement interdépendants. Les défauts les affectant ne peuvent dès lors être appréhendés indépendamment de leurs interactions et de leurs conséquences sur l'ouvrage dans son ensemble.

Dans ces conditions, le reproche fait aux intimés d'avoir fait intervenir une entreprise tierce alors que les conditions de l'exécution par substitution prévues à l'art. 169 al. 1, ch. 1, 2^e phrase SIA 118 [exécution par substitution aux frais de l'entrepreneur], n'auraient pas été réalisées (appel, p. 20, ch. 3.1.5) apparaît particulièrement mal fondé. Les avis de défauts ont été adressés à temps à l'appelante et des délais vainement impartis s'agissant de l'enrobé posé en octobre 2019. Pour le défaut découvert entre le 15 et 18 janvier 2021, signalé aussitôt à l'appelante, celle-ci a répondu, le 26 janvier 2021 que pour elle, le dossier était « *terminé et bouclé depuis fort longtemps* », qu'elle « *conteste être tenue, d'une quelconque manière, à l'égard [des intimés], pour de prétendu[s] dommages qui sont contestés et en tous les cas non-établis* » et qu'au « *demeurant, l'avis des défauts apparaît tardif* », de sorte qu'il n'en fait aucun doute que sur ce deuxième défaut affectant le même aménagement, elle aurait refusé d'intervenir comme elle l'a fait pour le défaut de l'enrobé posé en 2019, même si elle a ajouté être disposée pour convenir d'un rendez-vous sur place.

Partant, en application de l'art. 169 al. 2 SIA 118, les intimés étaient en droit de mandater une tierce société aux frais de l'appelante pour remédier aux défauts.

6.5. Défauts invoqués en lien avec l'étanchéité

6.5.1. L'appelante soutient que les intimés n'ont pas réussi à démontrer que le défaut affectant l'étanchéité de la maison lui est imputable (appel, p. 24, 1^{er} § s.).

6.5.2. Comme déjà constaté (consid. 4.6.4. ci-dessus), l'avis de mars 2021 pour défauts cachés n'est pas tardif. En revanche, contrairement à ce qui prévaut en cas de défauts signalés durant le délai de garantie de deux ans, en cas de contestation, il appartient au maître – et non à l'entrepreneur – de prouver qu'un fait prétendument caché constitue un manquement au contrat et donc un défaut au sens de la norme SIA 118 (art. 179 al. 5 SIA 118).

Dans la décision attaquée (p. 25, consid. 4.6), il a été retenu que les intimés ont allégué dans leur demande, en produisant des pièces, que la société G._____ Sàrl a effectué des travaux les 15 et 18 janvier 2021 et qu'elle avait constaté une étanchéité insuffisante du bâtiment liée au fait qu'aucune couche bitumeuse n'a été posée contre la dalle en béton jusqu'à l'isolation périphérique. Ce défaut d'étanchéité a de sévères répercussions sur celle du sous-sol et est également responsable de la stagnation d'eau contre les murs, ce qui permet à l'eau de monter par capillarité dans l'isolation qui, par conséquent, étant humide, n'assure plus son rôle et entraîne de l'humidité dans les crépis. Les intimés ont également allégué que lors du terrassement, la société G._____ Sàrl a constaté que la maison n'était pas enduite d'étanchéité, ni protégée par un delta MS. En raison de ces défauts, il a été nécessaire de refaire entièrement le terrassement, de reposer une épaisseur correcte de tout-venant, de le compacter, puis de le recouvrir. Ensuite, il a fallu protéger la maison par un delta MS, avant de poser l'enrobé. Dans leur demande, les intimés ont également allégué et versé au dossier, leur courrier d'avis des défauts du 19 janvier 2021 relatif aux défauts précités en mettant l'appelante en demeure de procéder à la réfection dans les plus brefs délais.

Il a également été retenu que, dans leur demande et réplique, les intimés ont relevé que dans l'expertise privée du 8 février 2022, il a été constaté l'absence d'étanchéité sur les têtes de radier ainsi que l'absence de protection contre l'humidité permanente du sol du même radier par une chemise drainante, ce qui contrevient aux normes SIA 271 et 118/2017. Cela a pour conséquence un risque accru d'infiltration d'eau dans l'isolation thermique du radier, jusqu'à saturation. Lorsque l'expert a procédé à un sondage de reconnaissance au pied de la façade ouest, il a constaté que les pare-gels n'étaient pas isolés. Or, un radier sur terre-plein doit obligatoirement être isolé pour éviter un pont de froid linéaire important pouvant provoquer de la condensation au sol à l'intérieur du bâtiment. En outre, les intimés ont allégué et versé au dossier leur avis des défauts complémentaire du 9 février 2022 dans lequel ils ont fixé à l'appelante un délai au 7 mars 2022 pour procéder à leur élimination (décision attaquée, p. 26, 1^{er} §).

Au vu de ce qui précède, il convient de constater que les intimés ont dûment allégué et prouvé les défauts affectant l'étanchéité de leur immeuble. D'ailleurs, dans son pourvoi, l'appelante ne conteste pas le constat qu'il n'y avait pas de delta MS ou encore que les pare-gels n'avaient pas d'isolation. Elle se limite, en effet, à soutenir de manière toute générale que les intimés n'ont pas démontré la non-conformité des travaux (appel, p. 24, 1^{er} §) et conteste l'étendue de l'intervention de la société G._____ Sàrl de la même manière qu'elle l'a fait s'agissant de l'enrobé (appel, p. 23, ch. 3.2.2).

En effet, selon l'appelante, les travaux exécutés par la société précitée auraient excédé ceux qui étaient nécessaires à la réfection de la fine couche d'enrobé litigieuse, pour autant encore que l'existence du défaut concerné ait été établie à satisfaction de droit. Or, tant l'existence du défaut

affectant l'enrobé que la nécessité de l'intervention de cette société, valablement établies en première instance, ont déjà été examinées et confirmées (consid. 6.4.3. ss ci-dessus). Il en est notamment ressorti que le défaut était d'une ampleur telle qu'une intervention limitée à la seule couche superficielle de l'enrobé n'aurait pas permis d'y remédier entièrement. Au surplus, le défaut examiné dans le présent contexte concerne l'absence d'étanchéité et de protection contre l'humidité, et non l'enrobé ni ses couches de fondation sous-jacentes. Dans ces circonstances, les critiques de l'appelante, au demeurant insuffisamment motivées, ne permettent pas de remettre en cause le constat des premiers juges quant à sa responsabilité. Les griefs soulevés à cet égard sont dès lors infondés.

6.5.3. L'appelante soutient aussi, pour la première fois en appel, que la société G._____ Sàrl est active dans le paysagisme et non dans la maçonnerie, l'ingénierie ou toute autre activité lui conférant les compétences de constater l'existence d'un défaut lié à l'isolation du béton (appel, p. 23, consid. 3.2.2). En effet, l'on cherche en vain dans la réponse (DO/77 ss, ch. 64 ss ; 84 ss, ch. 157 ss) et la duplique (DO/148 s., ch. 257 ss ; 152 ss, ch. 295 ss) figurant au dossier de première instance un allégué y relatif. De plus, l'appelante ne démontre pas qu'elle n'était pas en mesure de faire ces constats au cours de la première instance et que cette question n'est pas abordée pour la première fois en appel (arrêt TF 5A_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3 non publié *in* ATF 147 III 491). Dès lors, ces allégations nouvelles sont tardives et donc irrecevables (art. 317 al. 1 CPC). Quoiqu'il en soit, même si elles ne devaient pas l'être, il convient de relever que l'expert privé, qui lui est ingénieur conseil HES-UTS, a également relevé ces problématiques exposées précédemment (consid. 6.5.2. ci-dessus). Par conséquent, ce grief aurait été de toute manière écarté.

6.5.4. L'appelante conteste ensuite le coût de la réfection de l'enrobé et de l'étanchéité d'un montant de CHF 25'149.45. Plus précisément, elle soutient que le montant précité ressortant de la facture du 23 avril 2021 concerne des travaux portant sur l'agrandissement de la place goudronnée, le terrassement et la pose d'un delta MS, et d'un nouveau enrobé. Par conséquent, à son avis, ni le principe de ces frais, ni l'ampleur de ceux-ci n'ont été établis (appel, p. 24 s., ch. 3.3). Elle soutient également que contrairement à ce qui a été retenu par le Tribunal, elle a formellement contesté la facture mentionnée (appel, p. 25, ch. 3.4.).

A cet égard, dans la décision attaquée (p. 25, 1^{er} §), il a été retenu que l'appelante n'a jamais allégué avant le terme du double échange d'écritures que la facture du 23 avril 2021 comprenait également le coût des travaux d'agrandissement commandés par les intimés. De même, les premiers juges ont retenu que l'appelante n'a pas requis l'audition d'un représentant de l'entreprise G._____ Sàrl en lien avec l'agrandissement de la place, pas plus qu'elle n'a fait état du contenu des pièces produites par la commune de E._____, en particulier des métrés ressortant des plans de construction. Le Tribunal en a conclu que l'appelante n'était plus légitimée lors des débats principaux à soutenir que la facture mentionnée comprenait d'autres travaux que ceux liés au remplacement de l'enrobé d'origine ni à interroger K._____ en lien avec les travaux d'agrandissement de la place goudronnée.

L'appelante reprend néanmoins en appel ces mêmes allégués ainsi que les déclarations de K._____ en lien avec les travaux d'agrandissement de la place goudronnée, bien que les premiers juges les aient justement écartés pour des motifs procéduraux qu'elle ne discute pas. En effet, l'appel ne contient aucune critique au sujet de la tardiveté de ses allégués relatifs au montant de CHF 25'149.45 constatée en première instance. Partant, la motivation de l'appel au sujet du coût de réfection est insuffisante et l'appel sur ce point doit être déclaré irrecevable.

Au surplus, comme cela a été relevé s'agissant du coût de réfection des fenêtres (consid. 6.2.5. ci-dessus), l'appelante s'est, en première instance, limitée à des contestations générales concernant le coût de l'enrobé et de l'étanchéité, alors qu'il lui était loisible de les détailler. En appel, elle soutient certes avoir contesté les allégués des intimés relatifs à ce coût, sans toutefois s'en prendre au constat du Tribunal selon lequel cette contestation n'a pas été motivée de manière suffisante. Son grief à ce sujet ne peut, dès lors, qu'être écarté.

6.6. *Défauts invoqués en lien avec le mur de séparation entre le local technique et la buanderie*

6.6.1. Par une argumentation très sommaire, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu l'existence d'un défaut caché en lien avec l'isolation thermique du mur de séparation entre le local technique et la buanderie, puis de l'avoir condamnée à tort au versement d'un montant de CHF 8'300.- pour la réfection dudit défaut (appel, p. 26 ss, ch. 4).

6.6.2. Dans la décision attaquée, le Tribunal a tout d'abord relevé que, selon l'expert, les murs des façades est et nord du local technique comportaient deux ouvertures de 100 cm sur 100 cm, nécessaires au fonctionnement de la pompe à chaleur, l'une servant à la prise d'air et l'autre au refoulement. Bien qu'il soit compris dans l'enveloppe thermique du bâtiment, ce local non chauffé demeurait ainsi constamment froid. Il était dès lors nécessaire d'isoler le mur le séparant de la buanderie et d'installer une porte de communication isolée. Le mur ne correspondait pas au justificatif thermique et entraînait une augmentation des besoins en énergie de chauffage. Le refroidissement du local technique résultait ainsi des niches d'aspiration et de rejet de la pompe à chaleur (décision attaquée, p. 28, consid. 4.9, let. a).

Les premiers juges ont ensuite exposé la position de la défenderesse appelante. Selon celle-ci, le local technique avait été réalisé conformément aux plans du permis de construire et, partant, au projet convenu entre les parties. Le local attenant au local technique devait initialement accueillir la buanderie et servir ainsi de sas thermique. Les demandeurs intimés auraient toutefois choisi d'affecter différemment ce local et de déplacer la buanderie dans le local technique. Ils ne pouvaient dès lors, selon l'appelante, se prévaloir des conséquences d'une modification qu'ils avaient eux-mêmes apportée au projet contractuel (décision attaquée, p. 28, consid. 4.9, let. b).

Le Tribunal a enfin constaté que, dans sa duplique du 17 août 2023, la défenderesse appelante avait renoncé à la preuve par expertise concernant le défaut affectant la porte située entre le local technique et la buanderie. Elle avait remplacé cette réquisition par la production du dossier complet du permis de construire ainsi que par l'audition, en qualité de témoin, d'un représentant de la Préfecture chargé de la police des constructions et connaissant le dossier relatif au permis délivré. Or, comme cela avait été relevé lors de la séance du 17 avril 2024, la villa des demandeurs intimés était la villa n° 3, dont les plans ne figuraient pas au dossier. Dans ces circonstances, les premiers juges ont considéré que les plans produits ne permettaient pas d'établir les caractéristiques convenues de la porte litigieuse. Dès lors que la défenderesse appelante avait par ailleurs renoncé à la preuve par expertise, elle n'était pas parvenue à démontrer que l'élément invoqué par les demandeurs ne constituait pas un défaut. Le Tribunal en a ainsi admis l'existence (décision attaquée, p. 28 s., consid. 4.9, let. d).

En l'espèce, dès lors que l'avis des défauts est intervenu après l'expiration du délai de dénonciation de deux ans, il appartenait aux demandeurs intimés d'établir qu'un fait prétendument caché constituait un manquement au contrat (art. 179 al. 5 SIA 118 ; consid. 6.5.2. ci-dessus). A cette fin, ils ont produit une expertise privée, à laquelle il convient désormais de reconnaître valeur probante (consid. 5. ci-dessus), qu'ils ont transmise à l'appelante en lui impartissant un délai au 7 mars 2022 pour procéder aux travaux de réfection. Ils l'ont en outre avisée qu'à défaut d'intervention dans ce

délai, ils mandateraient des entreprises tierces à ses frais (décision attaquée, p. 28, consid. 4.9, let. a).

Les premiers juges se sont ainsi fondés sur cette expertise pour retenir l'existence d'un défaut, sans que les pièces produites par la défenderesse appelante permettent de remettre en cause cette appréciation. Or, l'appel ne contient aucune motivation substantielle sur ce point. L'appelante se borne à relever en appel que les intimés ne s'étaient jamais plaints d'un défaut d'isolation avant l'intervention de l'expert. Le Tribunal a toutefois retenu que la constatation de ce défaut nécessitait des connaissances techniques particulières (décision attaquée, p. 28, consid. 4.9, let. c), appréciation que l'appelante conteste sans véritable développement. Son argumentation semble ainsi reposer sur l'idée que, si un défaut avait réellement existé, les intimés auraient été en mesure de le déceler eux-mêmes, sans l'intervention d'un expert. Le caractère prétendument manifeste du défaut, dont l'appelante déduit également la tardiveté de l'avis, a cependant déjà été écarté. En effet, l'insuffisance d'isolation était compensée par une consommation accrue de chauffage, de sorte qu'elle n'était pas immédiatement décelable (consid. 4.6.5. ci-dessus). Par conséquent, le grief de l'appelante est infondé.

6.6.3. Enfin, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle n'avait pas contesté le coût de réfection des défauts d'un montant de CHF 8'300.- (appel, p. 27 s., ch. 4.3).

Dans la décision attaquée, les premiers juges ont relevé que l'expertise chiffrait le coût total des travaux à CHF 8'300.-, soit CHF 4'800.- pour la pose d'une isolation thermique sur le mur séparant le local technique de la buanderie et CHF 3'500.- pour l'installation d'une porte isolée (décision attaquée, p. 29, let. e).

Comme cela a déjà été constaté à propos d'autres postes (consid. 6.2.5. et 6.5.4. ci-dessus), l'appelante s'est limitée, en première instance, à contester globalement le montant de CHF 8'300.-. Elle ne prétend d'ailleurs pas avoir exposé que les sommes retenues par l'expert étaient inexactes ou excessives, alors qu'il lui était loisible de le faire. Dans ces conditions, le constat du Tribunal selon lequel le montant des travaux de réfection n'avait pas été valablement contesté est fondé.

6.7. Au vu de ce qui précède, l'ensemble des griefs soulevés par l'appelante en lien avec les défauts affectant les fenêtres, la porte d'entrée, l'étanchéité du bâtiment, l'enrobé bitumineux ainsi que le mur séparant le local technique de la buanderie sont infondés. La décision attaquée doit dès lors être confirmée sur ces points.

7.

7.1. L'appelante soutient que compte tenu du fait que l'expertise privée n'avait pas de force probante et ne devait être assimilée qu'aux allégués de la partie qui l'a produite, c'est à tort que le Tribunal a admis le poste relatif aux frais de son élaboration d'un montant de CHF 4'500.- en le mettant à sa charge (appel, p. 28 s., let D).

7.2. De manière générale, la personne dont la responsabilité contractuelle est engagée peut être amenée à indemniser son cocontractant pour les frais d'expertise privée que celui-ci a encourus, à condition que ces frais soient en rapport avec l'événement dommageable. L'expertise doit être nécessaire et son coût mesuré (arrêt TF 5A_522/2014, 5A_569/2014, 5A_573/2014 du 16 décembre 2015 consid. 8 ss n.p. *in* ATF 142 III 9 et les références).

En l'espèce, la portée de l'expertise privée a déjà été examinée, étant rappelé qu'elle revêt désormais la valeur d'un titre depuis la modification législative intervenue en la matière (consid. 5. ci-dessus). De plus, l'ensemble des critiques de l'appelante au sujet de sa valeur probante ont été

écartées (consid. 6.2.4., 6.3.3. et 6.4.5.). Il n'est au demeurant pas contesté que cette expertise porte sur les défauts invoqués par les intimés, ni que le coût de son établissement est adéquat. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a retenu qu'elle avait permis de déterminer les défauts allégués par les intimés et que ceux-ci avaient produit une facture du 14 janvier 2022 relative aux honoraires de l'expert. Partant, ce poste du dommage devait être admis à hauteur de CHF 4'500.-. Il s'ensuit que les critiques formulées par l'appelante sur ce point sont infondées.

8.

8.1. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que le *dies a quo* des intérêts compensatoires est à compter du 19 mai 2017 pour tous les défauts alors que certains se sont produits plusieurs années après la date de la réception de l'ouvrage. Elle est d'avis que la date du 19 mai 2017 « *ne saurait légitimement être retenue pour tous les défauts* ». Elle précise que ce qui précède est particulièrement insoutenable s'agissant des frais de l'expertise privée dont la facture date du 14 janvier 2022 et qui a été réglée le 21 février 2022.

S'agissant des frais liés à l'expertise privée, il convient de rappeler que la personne lésée doit être placée, autant que possible, dans la situation qui aurait été la sienne si le dommage ne s'était pas produit. Outre les dommages-intérêts proprement dits, des intérêts compensatoires sont dès lors dus – en tant qu'élément de la créance en dommages-intérêts. Ils courent à partir du moment où l'événement dommageable a produit des effets financiers et jusqu'au jour du paiement des dommages-intérêts. À la différence de l'intérêt moratoire, ni une interpellation du créancier ni la demeure du débiteur ne sont requises. Le taux des intérêts compensatoires s'élève en principe à 5 % (BSK OR I-KESSLER, 8^e éd., 2026, art. 42 n. 5 ; GAUCH, Der Werkvertrag, 6^e éd., 2019, n. 1901). La question du moment du dommage est aisée à résoudre lorsque le lésé perd un objet dont il est propriétaire. [...] La situation n'est cependant pas toujours aussi simple. La question se présente notamment sous un jour différent lorsque le dommage consiste en une augmentation des passifs dans le patrimoine de la victime. [...] Le paiement effectif par le lésé de la dette qu'il a envers un tiers est sans pertinence : le dommage survient à la naissance de l'obligation dans le patrimoine du lésé. Il survient dès que le bilan du lésé montre une diminution. Par exemple, les frais liés à l'intervention d'un avocat avant l'ouverture d'un procès civil, frais qui constituent un dommage réparable selon le droit de la responsabilité civile. Le Tribunal fédéral a considéré qu'il était indifférent que la recourante se soit ou non acquittée de la note d'honoraires de son conseil ou qu'elle ne l'ait fait que partiellement. Elle est juridiquement la débitrice du montant réclamé par son avocat et cette dette constitue un élément de son dommage. Ainsi, lorsque le dommage réside dans la naissance d'une dette dans le patrimoine du lésé, le dommage survient dès l'instant que naît la prétention du tiers créancier, sans égard à la question de savoir si ce dernier fera effectivement valoir sa prétention et si le lésé s'en acquittera finalement (CHAPPUIS, Le dommage dans tous ses états, Colloque du droit de la responsabilité civile 2013, ch. 2, p. 163 s.).

En l'espèce, la facture de l'expert a été établie le 14 janvier 2022 et, à partir de ce moment-là, le patrimoine des intimés a été grevé d'une dette. Dès lors, l'intérêt compensatoire de 5% doit être comptabilisé dès ce moment-là s'agissant du montant de CHF 4'500.-.

8.2. Cela étant, il convient de constater que l'appelante ne motive nullement ses griefs relatifs au *dies a quo* des intérêts compensatoires afférents aux autres postes de dommage survenus postérieurement à mai 2017, alors qu'une telle motivation lui incombait. L'appel, insuffisamment motivé sur ce point, est dès lors irrecevable. En tout état de cause, à supposer même qu'il y ait lieu d'entrer en matière sur cette question, il apparaît que l'ensemble des défauts affectant l'ouvrage existaient déjà au moment de sa réception.

9.

9.1. L'appel de la société B. _____ SA étant irrecevable et celui de la société A. _____ SA n'est que très partiellement admis, dans la mesure de sa recevabilité, les frais de la procédure d'appel seront mis à leur charge solidairement.

9.2. Les frais judiciaires pour l'appel sont fixés forfaitairement à CHF 7'000.- (art. 95 al. 2 let. b CPC ; art. 124 LJ ; art. 10 s. et 19 RJ), ils sont mis solidairement à la charge des sociétés B. _____ SA et A. _____ SA et seront prélevés sur l'avance de frais qu'elles ont prestée.

9.3. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RSF 130.11). L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ), avec majoration en fonction de la valeur litigieuse lorsqu'elle est supérieure ou égale à CHF 42'000.- (art. 66 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier : la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Le coût du travail du secrétariat est compris dans l'honoraire horaire de l'avocat, ce qui conduit à écarter les travaux de dactylographie et la transmission de mémos au client et à la partie adverse. Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : les frais de copie, de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 8.1 % depuis le 1^{er} janvier 2024 (art. 25 al. 1 LTVA).

En l'espèce, il ressort de la liste de frais de Me Jessica Renevey qu'elle a consacré 32 heures 6 minutes à un tarif horaire de CHF 250.- à la défense des intérêts de ses mandants, ce qui représente CHF 8'025.-, hors TVA. Les opérations en lien avec la prise de connaissance de l'appel, les échanges avec les clients, la recherche et la rédaction de la réponse ont nécessité près de 23h40 au total, ce qui n'est pas excessif au vu de la nature de la cause. Il ne convient pas de tenir compte de la totalité de l'opération du 13 janvier 2025 d'une durée de 3h intitulée « Modification procédure » ce qui apparaît être en lien avec la modification du CPC intervenue au 1^{er} janvier 2025. En effet, celle-ci a une portée limitée sur la présente cause, dès lors, le montant de 23h40 sera arrondi à 24h00. La liste de frais fait figurer trois opérations du 26 août 2025 d'une durée totale de 1h12. Il n'en sera pas tenu compte car la procédure d'appel n'a connu aucune évolution à cette date. Enfin, l'avocate réclame 4h06 pour la lecture et l'analyse de l'arrêt à venir. Cette durée apparaît quelque peu surévaluée et sera ramenée à 2h00. Dès lors, il convient de retenir 26h pour l'ensemble des opérations mentionnées ci-dessus.

Au vu de ce qui précède, les honoraires au tarif horaire de CHF 250.- sont de CHF 6'500.- (250 x 26h) et les débours de CHF 325.- (5% x 6'500), soit CHF 6'825.-. Compte tenu de la majoration en raison de la valeur litigieuse de CHF 103'514.30 en appel qui justifierait une augmentation des honoraires de 39.96 %, ce montant est porté à la somme requise de CHF 8'025.-. S'y ajoute la TVA de 8.1% par CHF 676.35 (8.1 % x [8'025 + 325]), soit un montant total de CHF 9'026.35 (8'025 + 325 + 676.35).

Les dépens de D. _____ et C. _____ pour l'appel sont ainsi arrêtés à la somme totale de CHF 9'026.35, TVA par CHF 676.35 comprise.

9.4. Selon l'art. 318 al. 3 CPC, le juge d'appel qui statue à nouveau doit se prononcer sur les frais de la procédure de première instance.

Les griefs de la société B. _____ SA quant à la répartition des dépens en première instance ont été examinés précédemment et son appel, éventuellement recours, à ce sujet ont été déclarés irrecevables (art. 1.3.3. ci-dessus).

Cela précisé, l'admission très partielle de l'appel de la société A. _____ SA n'influence, en l'espèce, pas la répartition par moitié des frais judiciaires de la première instance ni le fait que chaque partie doit supporter ses propres dépens. Dès lors, elle ne sera pas modifiée.

la Cour arrête :

- I. L'appel de la société B. _____ SA du 9 décembre 2024 est irrecevable.
- II. L'appel de la société A. _____ SA du 9 décembre 2024 est partiellement admis dans la mesure de sa recevabilité.

Partant, le ch. 2 de la décision du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye du 31 octobre 2024 est réformée comme suit :

« La demande en paiement déposée le 4 octobre 2022 par C. _____ et D. _____ à l'encontre de la société A. _____ SA est partiellement admise.

Partant, la société A. _____ SA est astreinte à verser à D. _____ et C. _____ les montants suivants :

- CHF 99'014.30, avec intérêts à 5% l'an dès le 19 mai 2017 ;
- CHF 4'500.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 14 janvier 2022. »

- III. Les frais judiciaires fixés forfaitairement à CHF 7'000.- sont solidairement mis à la charge de des sociétés A. _____ SA et B. _____ SA. Ils seront prélevés sur l'avance de frais qu'elles ont prestée.
- IV. Les dépens d'appel D. _____ et C. _____ fixés à CHF 9'026.35, TVA par CHF 676.35 comprise, sont solidairement mis à la charge des sociétés A. _____ SA et B. _____ SA.
- V. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Fribourg, le 17 juillet 2026/abj/cth

Le Président

La Greffière-rapporteure