

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 novembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Oulevey et Segura, juges
Greffière : Mme Ayer

**Art. 42 al. 1 et 2, 44, 135 ch. 1 et 2, 197, 201, 205 al. 1 et 219 al. 3
CO ; art. 8 CC ; art. 311 al. 1 CPC**

Saisie par renvoi de la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral et statuant sur l'appel interjeté par **I.** _____ **SA EN LIQUIDATION**, à [...], contre le jugement rendu le 13 février 2023 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **V.** _____, à [...], et **B.** _____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 février 2023, dont les motifs ont été adressés aux parties pour notification le 3 avril 2023, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou l'autorité précédente) a condamné I. _____ SA en liquidation à payer à B. _____ et à V. _____, solidairement entre eux, un montant de 188'605 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 novembre 2009, ainsi qu'un montant de 118'793 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 29 décembre 2009 (I), a mis les frais judiciaires de la procédure au fond, arrêtés à 42'011 fr. 75, à la charge de B. _____ et de V. _____, solidairement entre eux, par 8'402 fr. 35, ainsi qu'à la charge d'I. _____ SA en liquidation par 33'609 fr. 40 (II), a dit qu'I. _____ SA en liquidation rembourserait à B. _____ et à V. _____, solidairement entre eux, la somme de 26'760 fr. 65 versée au titre de leur avance des frais judiciaires de la procédure au fond (III), a mis les frais judiciaires de la procédure de conciliation, d'ores et déjà arrêtés à 1'700 fr., à la charge de B. _____ et de V. _____, solidairement entre eux, par 340 fr., ainsi qu'à la charge d'I. _____ SA en liquidation par 1'360 fr. (IV), a dit qu'I. _____ SA en liquidation rembourserait à B. _____ et à V. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'360 fr. versée au titre des frais de la procédure de conciliation (V), a mis les frais judiciaires de la procédure de preuve à futur, d'ores et déjà arrêtés à 11'546 fr. 70, à la charge de B. _____ et de V. _____, solidairement entre eux, par 2'309 fr. 35, ainsi qu'à la charge d'I. _____ SA en liquidation par 9'237 fr. 35 (Vbis), a dit qu'I. _____ SA en liquidation rembourserait à B. _____ et à V. _____, solidairement entre eux, la somme de 7'935 fr. 95 versée au titre des frais de la procédure de preuve à futur (Vter), a dit qu'I. _____ SA en liquidation devait verser à B. _____ et à V. _____, solidairement entre eux, la somme de 31'500 fr. à titre de dépens compensés (VI), a dit que la garantie bancaire n° [...] du 23 juillet 2015 serait restituée à M. _____ AG dès que le jugement serait définitif et exécutoire (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges ont été appelés à statuer dans le cadre d'une action en garantie des défauts, apparus lors de travaux de construction menés sur la propriété par étages « Résidence [...] », introduite par les acquéreurs de parts d'étages B._____ et V._____ contre la venderesse I._____ SA en liquidation. A cet égard, l'autorité précédente a admis l'existence de défauts, survenus avant le transfert des risques et profits aux acheteurs, s'agissant des conduites de canalisations et de drainage, de la pompe à chaleur, des stores, de l'exutoire de fumée, de la toiture, des crochets à neige et de la ferblanterie. Elle a en outre jugé que B._____ et V._____ n'avaient pas eu connaissance des défauts précités au moment de la conclusion du contrat. Puis, les premiers juges ont estimé que les acquéreurs avaient respecté leurs incombances de vérification et d'avis pour les conduites de canalisations et de drainage et la toiture et qu'aucun élément au dossier ne permettait de considérer que l'avis des défauts n'avait pas été adressé par B._____ et V._____ à I._____ SA en liquidation immédiatement après la découverte des malfaçons. La question du respect des incombances de B._____ et de V._____ a toutefois été niée par l'autorité de première instance concernant la pompe à chaleur, les crochets à neige et la ferblanterie en raison de la tardiveté des avis ; elle a été laissée ouverte concernant les stores et l'exutoire de fumée, les acheteurs n'ayant en tout état de cause apporté aucun élément permettant de déterminer le coût de l'élimination des défauts y relatifs. Par conséquent, après avoir relevé que la prescription n'était pas acquise, les premiers juges ont octroyé aux acquéreurs, qui avaient pris des conclusions en paiement à l'encontre d'I._____ SA en liquidation, une réduction du prix égale au coût de l'élimination des défauts affectant les conduites de canalisations et de drainage et la toiture. Ils ont cependant rejeté les prétentions en dommages-intérêts formulées par B._____ et V._____, ceux-ci n'ayant pas allégué de faits permettant de considérer qu'ils avaient subi un dommage consécutif aux défauts entachant l'immeuble.

B. **a)** Par acte du 12 mai 2023, I._____ SA (*recte* : I._____ SA en liquidation) (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement en

concluant, avec suite de frais et dépens, préalablement à son annulation et principalement à sa réforme en ce sens que le chiffre I de son dispositif soit supprimé, que les frais judiciaires et dépens arrêtés aux chiffres II à VI de son dispositif soient mis à la charge de B. _____ et de V. _____ (ci-après : les intimés) et que les chiffres VII et VIII de son dispositif soient maintenus. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme du jugement en ce sens que les montants qu'elle devait selon le chiffre I du dispositif soient réduits à 52'000 fr. en faveur de l'intimé et à 32'960 fr. en faveur de l'intimée, que les frais judiciaires et dépens arrêtés aux chiffres II et VI du dispositif soient mis à la charge des intimés et que les chiffres VII et VIII du dispositif soient maintenus. Plus subsidiairement, l'appelante a conclu au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens de ses conclusions principales et encore plus subsidiairement, dans le sens de ses conclusions subsidiaires.

b) Le 7 juillet 2023, B. _____ et V. _____ ont déposé une réponse en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

c) Par arrêt du 13 mai 2024 (n° 215), la Cour de céans a admis l'appel contre le jugement précité (I), a réformé le jugement aux chiffres I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII et IX de son dispositif en ce sens que les conclusions prises par les intimés ont été rejetées, les frais judiciaires de la procédure au fond, par 42'011 fr. 75, ont été mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, ceux-ci devant rembourser à l'appelante la somme de 2'600 fr. versée à titre d'avance de frais judiciaires de la procédure au fond, les frais judiciaires de la procédure de conciliation et de preuve à futur, d'ores et déjà arrêtés à 1'700 fr., respectivement à 11'546 fr. 70, ont été mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, ceux-ci devant rembourser à l'appelante la somme de 1'301 fr. 40 versée à titre d'avance de frais judiciaires de la procédure de preuve à futur, ceux-ci devant également verser, solidairement entre eux, à l'appelante une somme de 52'500 fr. à titre de dépens, les sûretés en garantie des dépens fournies par l'intimé à hauteur de 15'000 fr. ont été intégralement libérées en faveur de l'appelante à titre de paiement partiel des dépens et toutes autres ou plus amples conclusions ont été rejetées (II), a dit que les

frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'074 fr., étaient mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (III), ceux-ci devant verser à l'appelante la somme de 9'074 fr. à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance (IV).

En substance, la Cour de céans a retenu que l'appelante avait satisfait à son obligation d'allégation s'agissant du respect du délai prescrit pour les avis des défauts par ses déterminations sur les allégués des intimés à ce sujet en les contestant et en alléguant que ceux-ci n'avaient pas prouvé que ces avis lui avaient été adressés sans délai. Elle a ensuite considéré que les intimés n'avaient pas respecté leur devoir d'allégation et de preuve quant à la date de découverte des défauts alors qu'il leur revenait d'exposer clairement les circonstances de leur découverte et leur étendue, respectivement d'indiquer que l'avis était intervenu dès que les défauts étaient suffisamment déterminables. Faute de ces éléments, la Cour de céans a retenu que les premiers juges avaient admis – à tort – que les avis des défauts, singulièrement celui adressé par l'ancien conseil des intimés le 19 juin 2012, avaient été adressés dans les délais. Elle a encore relevé que la seule admission de l'existence de défauts par l'appelante, ainsi que ses démarches entreprises à l'encontre des divers entrepreneurs intervenus sur le chantier ne pouvaient constituer une renonciation à invoquer la tardiveté des avis des défauts. Partant, la Cour de céans a considéré que les intimés n'avaient pas établi avoir respecté les incombances qui leur revenaient et étaient dès lors déchus de leur droit de garantie.

C. **a)** Par arrêt du 13 mars 2025 (TF 4A_357/2024), la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours interjeté par les intimés contre l'arrêt précité et lui a renvoyé la cause pour nouvelle décision (1), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 6'500 fr., à la charge de l'appelante (2), celle-ci étant condamnée à verser aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 7'500 fr. à titre de dépens (3) et a dit que l'arrêt était communiqué aux mandataires des parties et à la Cour de céans (4).

En droit, le Tribunal fédéral a considéré que si les avis des défauts avaient bien été émis tardivement par les intimés, respectivement qu'ils n'avaient rien allégué de spécifique quant à leur découverte, il ressortait des circonstances que l'appelante avait reconnu expressément l'existence de défauts et s'était engagée à réitérées reprises et sans réserve à les supprimer, respectivement à les faire supprimer en émettant uniquement une réserve quant à la matérialité des défauts et non pas quant à une éventuelle tardiveté. A l'appui de leur raisonnement, les juges fédéraux ont de surcroît relevé que l'appelante avait entrepris une procédure judiciaire séparée à l'encontre des sous-traitants, ce qui ne pouvait que signifier son engagement à vouloir remédier aux défauts et à rendre compte envers les intimés. Le Tribunal fédéral a donc considéré que l'appelante, par son comportement, avait ainsi renoncé tacitement à se prévaloir d'un avis tardif des défauts et a par conséquent renvoyé la cause à l'instance précédente afin qu'elle reprenne la procédure.

b) Par avis du 14 avril 2025, les parties ont été informées que la procédure était reprise et qu'un nouvel arrêt serait rendu.

c) Par avis du 23 juillet 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

D. La Cour de céans retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier et dans la mesure utile à la compréhension et à la résolution du litige, à la suite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral du 13 mars 2025 :

1. a) L'intimée B. _____ et son époux C. _____ sont domiciliés à [...] (commune d'[...]).

L'intimé V. _____ est domicilié à [...].

b) L'appelante est une société anonyme, dont le siège est à [...], qui a pour but les opérations immobilières. Selon la publication parue le 14 février 2023 dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC), l'appelante a prononcé sa dissolution selon décision de son assemblée générale du 6 février 2023 et la liquidation est depuis lors opérée sous la raison de commerce I. _____ SA en liquidation (auparavant I. _____ SA).

2. a) L'appelante était propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune d'[...], sise au chemin [...], [...]. Elle a fait construire sur cette parcelle un immeuble à la toiture en pierre naturelle (lauze) de quatre appartements et cinq garages (ci-après : l'immeuble litigieux), composant les neufs parts de la propriété par étages « Résidence [...] », constituée le [...].

Les plans du projet de construction ont été conçus par Y. _____ SA, dont l'administrateur unique est M. _____. Du 30 juillet 2009 au 2 avril 2013, M. _____ était par ailleurs l'administrateur président d'E. _____ SA, société dont il était en outre actionnaire.

b) Dans ce cadre, l'appelante, en qualité de maître de l'ouvrage, a confié à N. _____ SA (i) des travaux de charpente à terminer avant le 22 mai 2009, selon contrat d'entreprise du 25 mars 2009, ainsi que (ii) des travaux d'isolation de toiture à terminer avant le 12 juin 2009, selon contrat d'entreprise du 12 mai 2009. A. _____, administrateur d'E. _____ SA, était désigné dans ces contrats en qualité de direction des travaux.

L'appelante a en outre fait appel à D. _____ pour des travaux de ferblanterie et couverture, selon adjudication du 22 juin 2009. Il ressort du courrier d'adjudication que la direction des travaux était assurée par E. _____ SA.

Les conditions générales pour l'exécution des travaux de construction éditées par la Société suisse des ingénieurs et des architectes

(version 1977/1991) (ci-après : la norme SIA 118) étaient intégrées aux contrats avec ces entrepreneurs.

c) Le descriptif de construction de l'immeuble litigieux prévoit des lucarnes et des arrêts de neige recouverts en ferblanterie.

3. Lors de son audition par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué), le témoin A.Z._____, administrateur de N.____ SA, a déclaré avoir exécuté sans retard les travaux susmentionnés de charpente et d'isolation de la toiture.

Le témoin D._____ a quant à lui déclaré avoir effectué les travaux de ferblanterie et de couverture pour lesquels il était mandaté « à temps », en précisant que l'appelante aurait réceptionné l'ouvrage courant 2009.

4. a) L'appelante a vendu à l'intimée les parts n^{os} [...], [...] et [...], représentant 211 millièmes de la propriété par étages « Résidence [...] » (ci-après : les lots n^{os} 1, 5 et 9).

b) Par acte authentique du 25 février 2008, l'intimée et l'appelante sont convenues de ce qui suit :

« [...]

[L'appelante] vend à [l'intimée], qui acquiert, les immeubles ci-après désignés au **Registre foncier d' [...]** :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	[...]
Numéro d'immeuble :	[...]
Immeuble de base :	B-F [...]
Quote-part :	195/1000
Droit exclusif :	[...]

appartement [...] avec une cave [...] constituant le lot no 1 des plans [...]

[...]

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	[...]
Numéro d'immeuble :	[...]
Immeuble de base :	B-F [...]

Quote-part : 5/1000
Droit exclusif : [...] garage [...] constituant le lot no 9 des plans [...]

[...]

3. Garantie et engagement de la venderesse

Les immeubles seront vendus sous la garantie légale prévue aux articles cent nonante-sept et suivants et deux cent dix-neuf du Code des Obligations ; cependant, le contenu et la durée de cette garantie n'excéderont pas ceux que possèdera la venderesse contre les architectes, ingénieurs, maîtres d'état et fournisseurs ayant participé à la construction.

[L'appelante] remettra à [l'intimée], dès que possible après l'exécution du transfert, la liste des intervenants et, pour chacun d'eux, la durée et le point de départ de la durée de la garantie les concernant.

Ces garanties sont équivalentes aux normes SIA [...] ».

c) L'acte de transfert signé par l'intimée et l'appelante devant Me X. _____, notaire, le 29 décembre 2009 fait état de ce qui suit :

« [...]

[L'appelante] vend à [l'intimée], qui acquiert, les immeubles ci-après désignés au **Registre foncier d' [...]** :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]
Numéro d'immeuble : [...]
Immeuble de base : B-F [...]
Quote-part : 195/1000
Droit exclusif : [...] Lot 1

[...]

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]
Numéro d'immeuble : [...]
Immeuble de base : B-F [...]
Quote-part : 11/1000
Droit exclusif : [...] Un local disponible [...] Lot 5

[...]

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]
Numéro d'immeuble : [...]
Immeuble de base : B-F [...]
Quote-part : 5/1000
Droit exclusif : [...] Lot 9

[...] ».

d) Le transfert de propriété a été inscrit au registre foncier le 4 janvier 2010.

5. a) L'appelante a vendu à l'intimé les parts n^{os} [...] et [...], représentant 335 millièmes de la propriété par étages « Résidence [...] » (ci-après : les lots n^{os} 4 et 6).

b) Par acte authentique du 9 septembre 2008, l'intimé et l'appelante sont convenus de ce qui suit :

« [...]

[L'appelante] vend [à l'intimé], qui acquiert, les immeubles ci-après désignés au **Registre foncier d'[...]** :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	[...]
Numéro d'immeuble :	[...]
Immeuble de base :	B-F [...]
Quote-part :	325/1000
Droit exclusif :	[...]

un appartement [...]
lot 4

[...]

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	[...]
Numéro d'immeuble :	[...]
Immeuble de base :	B-F [...]
Quote-part :	10/1000
Droit exclusif :	[...]

un garage [...]
Lot 6

[...]

3. Garantie et engagement de la venderesse

Les immeubles seront vendus sous la garantie légale prévue aux articles cent nonante-sept et suivants et deux cent dix-neuf du Code des Obligations ; cependant, le contenu et la durée de cette garantie n'excéderont pas ceux que possèdera la venderesse contre les architectes, ingénieurs, maîtres d'état et fournisseurs ayant participé à la construction.

[L'appelante] remettra [à l'intimé], dès que possible après l'exécution du transfert, la liste des intervenants et, pour chacun d'eux, la durée et le point de départ de la durée de la garantie les concernant.

Ces garanties sont équivalentes aux normes SIA [...]

[...]

9. Prix

Le prix de vente des immeubles objet des présentes est fixé à la somme globale de

DEUX MILLIONS SIX CENT NONANTE-CINQ MILLE FRANCS
(CHF 2'695'000.--)

[...]

Ce prix sera payé de la manière suivante :

- un premier acompte de un million vingt-quatre mille cent francs, sera versé au début des travaux [...]
- le solde de un million six cent septante mille neuf cents francs (CHF 1'670'900.--) sera payé, par virements [...] soit :
- à la pose du toit : [...] huit cent soixante-deux mille quatre cents francs) [...]
- à la pose des sols : [...] six cent septante-trois mille sept cent cinquante francs [...]
- au jour du transfert définitif : cinq pour cent (5%) du prix de vente : cent trente-quatre mille sept cent cinquante francs.

[...] ».

c) L'acte de transfert signé par l'intimé et l'appelante devant Me X. _____ le 30 novembre 2009 comporte une clause de garantie identique à celle de l'acte du 9 septembre 2008.

d) Le transfert de propriété a été inscrit au registre foncier le 2 décembre 2009.

6. Par courrier du 6 janvier 2012, Me X. _____ a informé l'appelante de ce qui suit :

« [...]

La position de Monsieur V. _____ au sujet du solde de CHF 64'750.-, et selon entretien téléphonique de ce jour, est de ne pas libérer ce montant tant que les différents travaux énumérés dans la lettre du 14 décembre écoulé à Monsieur M. _____ [...] ne seront pas réalisés.

[...] ».

7. **a)** Par courrier du 19 juin 2012, l'ancien conseil des intimés a fait part de ce qui suit au conseil de l'appelante :

« [...]

Il me faut malheureusement revenir sur les défauts affectant l'immeuble de la PPE "[...]" [...]

b) Appartement, lot [...], qui est affecté des défauts suivants :

- [...]
- [...]
- Il existe un vide entre le toit et la façade. Des animaux se sont déjà retrouvés morts entraînant des odeurs nauséabondes dans l'appartement de M.V. _____ ;

- [...]

Concernant les parties communes de la PPE "[...]"

a) Travaux intérieurs :

[...]

b) Travaux extérieurs :

- [...]

- l'entrée est également affectée de problèmes d'humidité [...] Cela est dû à des infiltrations d'eau qui proviennent vraisemblablement en partie des chéneaux non raccordés à un puits-perdu ou au séparatif des eaux. Les murs adjacents aux escaliers sont déjà auréolés. [...]

[...]

Enfin, la pose des lauzes sur le toit de l'immeuble n'est vraisemblablement pas conforme aux règles de l'art. En cas de forte pluie, l'eau s'écoule non seulement dans les chéneaux, mais forme un véritable rideau le long du toit sur toutes les faces avant et arrière du bâtiment.

[...]

La présente vaut avis des défauts pour l'ensemble des points soulevés.

[...] ».

b) Le 27 août 2012, l'ancien conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante le courrier suivant :

« [...]

Dans le cadre des travaux de finition que votre mandante [...] se doit d'achever, sont apparus des défauts jusqu'alors inconnus.

M. V._____ avait demandé à ce que les trous béants entre le store et la façade en bois soient correctement fermés.

Lorsque l'entreprise [...] chargée de ce faire a voulu intervenir, elle a constaté que la façade souffre d'un problème d'isolation.

[...]

La présente vaut avis des défauts.

[...] ».

c) Le 26 septembre 2012, M._____ a adressé à F._____ SA et G._____ SA - avec copie à A._____ - un courrier comportant les lignes suivantes :

« [...]

Pour faire suite aux constats sur place et aux communications verbales antérieures, il s'avère que :

- La sortie d'Abris de cette construction, n'apparaît pas à l'extérieur sur la terrasse de l'appartement N° 02, ni dans le talus en éléments de jardin, ce qui est un oubli manifeste. [...]
- Le long des murs latéraux de la rampe d'escalier de l'Entrée principale, lors de fortes pluies des venues d'eau apparaissent régulièrement sur les marches de cet escalier, ce qui laisse à penser que ces murs ne sont pas étanches.

Ces prestations ont été exécutées par vos entreprises, selon les ordres et instructions de la Direction des Travaux, en la personne de M. A. _____, responsable du suivi de cette construction.

[...]

Le présent courrier vaut également comme annonce de défauts cachés et interruption des délais de prescription des garanties.

De plus cette situation fait que I. _____ SA en liquidation, Maître de l'Ouvrage est en droit pour ces cas, de maintenir des retenues utiles de paiement [sic], jusqu'à reconnaissance des réparations.

[...] ».

d) Par courrier du 25 octobre 2012, l'ancien conseil des intimés a indiqué au conseil de l'appelante ce qui suit :

« [...]

Les travaux de finitions ne sont pas terminés. [...] ».

8. Le 30 octobre 2012, l'expert privé J. _____ Sàrl a adressé à l'ancien conseil des intimés un rapport faisant état de défauts de construction de l'immeuble litigieux, en particulier en ce qui concernait l'état de la toiture.

9. a) Le 19 novembre 2012, l'ancien conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante le courrier suivant :

« [...]

Vous trouverez [ci-]annex[é] à la présente [le rapport de J. _____ Sàrl] [...] A la lecture de ce dernier, vous pourrez constater que :

- les pierres n'ont pas été posées dans les règles de l'art.
- le faîtage n'est pas plat,
- [...]
- [...]

- l'étanchéité du toit ne semble pas assurée, laissant craindre le pourrissement de la charpente,
- le cuivre dirige l'eau vers les fenêtres de l'appartement et non vers l'extérieur du bâtiment !

[...]

La présente vaut avis des défauts [...] ».

b) Par courrier du 27 novembre 2012, le conseil de l'appelante a avisé D. _____ de ce qui suit :

« [...]

Ma cliente a vendu l'immeuble ["Résidence [...]"] et il est porté à notre connaissance aujourd'hui par un des acquéreurs que ces travaux revêtent de nombreux défauts, dont la liste est la suivante :

- les pierres n'ont pas été posées dans les règles de l'art.
- le faitage n'est pas plat,
- [...]
- [...]
- l'étanchéité du toit ne semble pas assurée, laissant craindre le pourrissement de la charpente,
- le cuivre dirige l'eau vers les fenêtres de l'appartement et non vers l'extérieur du bâtiment !
- Etc.

[...] la présente vaut avis des défauts [...] »

c) Le 19 décembre 2012, l'ancien conseil des intimés a adressé un courrier au conseil de l'appelante, dont on peut extraire les passages suivants :

« [...]

Défauts du toit.

[...] au regard de la gravité des défauts affectant le toit, soulignés par l'entreprise J. _____ Sàrl [...] il est impératif de faire procéder promptement à la remise en état du toit par les entreprises dont la responsabilité est engagée [...] ».

d) Par courriers du 27 décembre 2012, M. _____ a avisé D. _____, X. _____ SA (anciennement : D. _____), N. _____ SA et O. _____ de l'existence de défauts affectant le toit de l'immeuble litigieux.

e) Par courrier du 1^{er} février 2013, le conseil de l'appelante a indiqué ce qui suit à l'ancien conseil des intimés :

« [...]

- Défauts du toit

L'examen des défauts du toit - à ce stade non officiellement constatés et donc contestés par ma mandante - est en cours sous la responsabilité de la gérance.

En cas de défauts avérés, ces derniers seront réparés aux frais des diverses entreprises concernées, qui ont été dûment interpellées par ma mandante ainsi que par l'architecte.

[...] ».

10. Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la « Résidence [...] » du 26 mars 2013 fait état de ce qui suit :

« [...]

1. Défauts du toit

[...]

Maître R. _____ [ndr : l'ancien conseil des intimés] souhaite connaître la position d'I. _____ SA en liquidation suite au constat de ces défauts.

[...]

Maître X.A. _____ [...] rappelle que sa mandante ne conteste pas les défauts et que les photos présentées avec le rapport prouvent certaines anomalies. Cependant, il estime plus raisonnable d'avoir en premier temps l'avis des sociétés responsables de ces malfaçons.

[...] ».

11. Le permis d'habiter l'immeuble litigieux a été délivré le 18 avril 2013.

12. a) Par courrier du 2 mai 2013, l'ancien conseil des intimés a demandé à M. _____ une copie des pièces attestant de la fin de l'intervention de N. _____ SA et D. _____.

b) Par courriel du même jour, M. _____ a répondu à l'ancien conseil des intimés en ces termes :

« [...]

□ **Entreprise D.**_____

Les travaux de Couverture et Ferblanterie ont été adjugés par courrier du **22 juin 2009**

Les versements effectués à l'entreprise à la date du **19 octobre 2010** représentaient la totalité des travaux exécutés [...]

De plus par mon courrier du **03 décembre 2010** il a été précisé qu'une visite de reconnaissance devait avoir lieu au printemps 2011, mais qui n'a pas eu lieu [...]

Ainsi, [...] il y a lieu de retenir au plus tôt, comme date de fin des travaux et de départ du délai de garantie, cette date du **19 octobre 2010** qui coïncide avec le boucllement des comptes.

[...]

□ **Entreprise N.**_____ **SA**

La fin des travaux de cette entreprise sur ce chantier, de même que le décompte définitif et global est intervenu bien après [...] ».

13. Le 1^{er} juin 2013, l'expert privé Y._____, maître diplômé de ferblanterie, a adressé à l'ancien conseil des intimés un rapport faisant état de défauts de construction de l'immeuble litigieux (état de la toiture et ferblanterie).

14. Le 14 juin 2013, M._____ a adressé à D._____, X._____ SA (anciennement : X._____ SA) et N._____ SA un courrier comportant les lignes suivantes :

« [...] il a été procédé à plusieurs visites des lieux [ayant abouti au] rapport de M.Y._____ du 01.06.2013.

[...] il s'avère, sur la base d'investigations plus approfondies que les défauts constatés sont bien réels.

[...] ».

15. Le 15 août 2013, l'expert privé L._____ SA a établi, sur demande des copropriétaires de la « Résidence [...] », un rapport faisant état de plusieurs anomalies concernant les conduites de canalisations et de drainage (cassures et fissures, mauvaise orientation de conduites entraînant la stagnation d'eaux claires, résidus), relevées grâce à une inspection par caméras.

16. a) Le 23 septembre 2013, le conseil de l'appelante a informé l'ancien conseil des intimés de ce qui suit :

« [...]

Référence est faite à votre missive du 22 août 2013 par laquelle vous avez fixé un délai de 30 jours à ma mandante pour se déterminer sur les défauts allégués par vos clients.

Je vous informe que nous avons avisé les sous-traitants concernés des défauts allégués et que nous attendons encore des retours et des précisions de leur part, lesquels devraient toutefois nous arriver prochainement.

[...] ».

b) Par courriers du 25 septembre 2013, le conseil de l'appelante a avisé F._____ SA, D._____, X._____ SA (anciennement : X._____ SA) et N._____ SA de l'existence de défauts affectant les canalisations et la toiture de l'immeuble litigieux.

c) Par courrier du 4 octobre 2013, le conseil de l'appelante a indiqué à l'ancien conseil des intimés que « des discussions [étaient] toujours en cours avec les différents sous-traitants ayant participé à la construction de l'immeuble et que des visions locales ser[ai]ent prochainement effectuées en présence de M. M._____ ».

17. a) Par courrier du 3 octobre 2013, la Municipalité d'[...] a informé l'administratrice de la propriété par étages « Résidence [...] » de ce qui suit :

« [...]

Lors d'une visite locale, il a été observé une installation non conforme. Comme vous pourrez le constater sur les photographies remises en annexe, le chéneau aboutit sur le domaine public.

[...] vous voudrez bien procéder à la mise en conformité de l'installation concernée.

[...] ».

b) Le 4 octobre 2013, l'administratrice de la propriété par étages « Résidence [...] » a répondu à la Municipalité d'[...] en ces termes :

« [...]

Effectivement, nous sommes conscients du problème, mais il s'agit d'une installation provisoire en attendant que l'architecte de la PPE trouve une solution définitive.

En effet, en ce moment, à chaque orage, le sous-sol est inondé.

[...] ».

18. **a)** Le 16 octobre 2013, les intimés ont déposé auprès de la Justice de paix du district d'[...] une requête de preuve à futur tendant à la mise en œuvre d'une expertise. Cette requête a été admise par ordonnance du 11 décembre 2013.

b) N._____, architecte EPF/SIA a constaté l'existence de différents défauts de construction dans un rapport d'expertise daté du 3 novembre 2014. Les conclusions de l'expert N._____ se fondent sur ses observations lors de visites locales de l'immeuble litigieux les 7 et 20 mai 2014, ainsi que le résultat des sondages de la sous-toiture et des avant-toits réalisés par Q._____ SA respectivement les 3 juin et 14 juillet 2014. L'expert N._____ a indiqué avoir examiné le rapport établi par L._____ SA le 15 août 2013 à la suite d'infiltrations d'eau dans le palier d'entrée, le corridor des caves et la fosse de la cage d'ascenseur du rez inférieur, au début du mois d'août 2013.

Le rapport de preuve à futur fait premièrement état de plusieurs défauts de construction (cassures, absence de raccordement de descentes d'eaux pluviales, mauvaise orientation) des conduites de canalisations et de drainage.

L'expert N._____ a estimé le coût des réparations nécessaires à 30'000 francs.

Le rapport de preuve à futur évoque encore des défauts en matière de ventilation de la toiture (déchets de chantier entre la sous-couverture et la couverture ; absence de dispositif permettant l'évacuation de l'air). L'expert N._____ a relevé une hauteur insuffisante au niveau

des placages sur lucarnes, mais a considéré que cette non-conformité à la « norme SIA 232.1 » pouvait être tolérée.

S'agissant des avant-toits de la construction, cet expert a enfin indiqué ce qui suit :

« Les avant-toits souffrent de plusieurs défauts :

- Découpe des ardoises : la découpe de certaines ardoises de rive est en biais, coupe orientée vers l'intérieur. L'eau qui coule sur ces ardoises n'est pas évacuée sur l'extérieur mais sur l'intérieur. Il n'y a pas d'effet "goutte" pendante".
- Pose de l'étanchéité de sous-couverture : les sondages ont permis de constater que cette sous-couverture est tendue entre les chevrons de compensation de la hauteur de l'isolation intérieure et redescend à l'arrière de la planche de virevent. Elle ne garantit pas, de ce fait, l'étanchéité. L'eau peut migrer à travers les fixations ou en limite du toit à l'arrière de la planche de virevent jusque sur le pare-vapeur posé sur le lambris inférieur d'avant-toit, qui est visible depuis dessous.
- Venues d'eau au lambris inférieur : on peut constater à de nombreux endroits des avant-toits des noircissures et traces d'eau.

[...]

Ces défauts n'entraînent pas de dommage jusqu'à maintenant, si ce n'est un défaut esthétique. A terme cependant, une détérioration des bois se produira.

[...] ».

Les travaux de réparation des défauts de la toiture susmentionnés (ferblanterie, couverture et avant-toits) ont été estimés par l'expert N. _____ à 130'000 francs.

c) L'expert N. _____ a déposé un rapport complémentaire le 9 février 2015, dans lequel il a précisé que (i) la durée des travaux de réfection de la toiture peut être estimée à deux mois, (ii) son estimation relative aux travaux de réfection de la toiture comprend le ponçage du lambris et l'application d'un vernis teinté, et que (iii) la marge usuelle s'agissant de l'estimation de 160'000 fr. pour les travaux de réfection est de plus ou moins 10 %.

d) Par décision du 19 mars 2015, la Juge de paix du district d'[...] a arrêté les frais judiciaires à 11'546 fr. 70, comprenant les frais de procédure de 500 fr. ainsi que les honoraires de 8'443 fr. 90 fr. pour l'expertise et de 2'602 fr. 80 pour le complément, a dit que ces frais étaient compensés avec les avances des intimés à concurrence de 10'245 fr. 30 et avec l'avance de l'appelante à concurrence de 1'301 fr. 40 (I), a renvoyé la décision sur les frais à la décision finale (II) et a rayé la cause du rôle (III).

19. a) Sur réquisition de l'intimé, un commandement de payer la somme de 700'000 fr., plus intérêts, a été notifié à l'appelante le 12 mai 2014 dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...]. Sous la rubrique « Titre de la créance ou cause de l'obligation », il est indiqué : « Action en garantie pour les défauts de la chose vendue. Acte interruptif de prescription. ».

b) Sur réquisition de l'intimée, un commandement de payer la somme de 700'000 fr., plus intérêts, a été notifié à l'appelante le 12 mai 2014 dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...]. Sous la rubrique « Titre de la créance ou cause de l'obligation », il est indiqué : « Action en garantie pour les défauts de la chose vendue. Acte interruptif de prescription. ».

20. Le 20 avril 2015, le conseil de N._____ SA a indiqué au conseil de l'appelante que les travaux prévus par les contrats des 25 mars et 12 mai 2009 avaient été exécutés dans les délais contractuels (échéant respectivement les 22 mai et 12 juin 2009) et avaient fait l'objet, une fois terminés, d'une facture finale du 18 juin 2009.

21. Par courriers du 4 mai 2015, l'appelante a mis F._____ SA, N._____ SA, D._____ et X._____ SA (anciennement : X._____ SA) en demeure de procéder à la réfection de l'ouvrage constituant la « Résidence [...] » dans un délai échéant au 30 juin 2015.

22. Le 5 mai 2015, l'ancien conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante un courrier dont on peut extraire les passages suivants :

« [...] d'abondantes chutes d'eau sont survenues ces derniers jours avec des conséquences catastrophiques telles que l'on a pu le constater, notamment, dans les communes de [...] et de [...].

Vous l'imaginez aisément, l'état des drainages de l'immeuble [...], lourdement affecté des défauts que l'Expert judiciaire a mis en évidence, n'ont pas été sans conséquences.

[...] l'entreprise L. _____ SA a du [sic] à nouveau être commandée en urgence pour retirer la botté [sic] de 300 litres d'eau dans la cage de l'ascenseur puis 5'000 litres d'eau dans le sas d'entrée !!!

[...] ».

23. Le 31 juillet 2015, C. _____, époux de l'intimée, a été inscrit au registre foncier en qualité de propriétaire du lot n° 5 (immeuble n° [...] de la commune d'[...]) consécutivement à une donation.

24. Les copropriétaires de la « Résidence [...] » ont mandaté T. _____ Sàrl en raison d'un dégât des eaux survenu au rez inférieur de l'immeuble litigieux. Cette entreprise a fait appel à L. _____ SA, qui a établi un rapport daté du 8 décembre 2015 concernant l'inspection télévisée des réseaux d'assainissement du bâtiment, lequel a en particulier relevé que des tronçons de canalisation à proximité des garages avaient été examinés et comportaient des défauts. T. _____ Sàrl a consigné ses conclusions dans un rapport daté du 5 février 2016. Les rapports précités font état de plusieurs anomalies concernant les conduites de canalisations et de drainage de l'immeuble litigieux.

25. **a)** Par courriel du 15 mars 2016 signé au nom de « CONSORTS R. _____ SA & B. _____ SA », L. _____ a adressé à l'ancien conseil des intimés « le rapport de [s]on collègue, concernant la réfection de la toiture » de l'immeuble litigieux. L'auteur de ce rapport, dont le nom n'est pas précisé, explique que deux variantes de réparation peuvent être envisagées, à savoir (i) une réparation partielle de la toiture visant à corriger les défauts constatés par les différents experts privés et judiciaires, ou (ii) une réparation totale de la toiture après une expertise

complémentaire de l'entreprise en charge de la réfection. Il est précisé qu'une réparation partielle ne permet pas de garantir l'élimination de tous les défauts, certains défauts ne pouvant en particulier être décelés qu'en démontant la toiture.

b) R. _____ SA et B. _____ SA ont réalisé des sondages qui ont révélé la présence de champignons. Lors de son audition en qualité de témoin, G. _____, administrateur président de B. _____ SA, a expliqué qu'en présence d'un champignon, « plus le temps file plus les coûts augmentent ». Il a ajouté qu'il pensait que des champignons avaient déjà attaqué la toiture en 2014, mais qu'il ne pouvait pas le certifier. Le témoin L. _____, administrateur unique de R. _____ SA, a quant à lui indiqué avoir constaté, en sus des champignons, la présence de pourriture et de bêtes.

c) Le 5 avril 2016, l'ancien conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante un courrier indiquant ce qui suit :

« [...]

Je reviens à vous consécutivement à certains travaux d'investigation effectués par des entreprises dignes de ce nom [...]

Vous trouverez annexées à la présente les photos qui m'ont été remises la veille qui se passent de tout commentaire [...]

L'ampleur des dégâts est telle [...] que la maladie dite du champignon a déjà fait son œuvre avec pour certains endroits de la toiture un état de putréfaction avancée, tel que le démontrent les photos dont il est question.

Le seul remède est le remplacement total de la toiture. La prochaine étape sera la mérule, de l'avis de spécialistes, qui commande un assainissement de l'immeuble des fondations à la toiture. [...] ».

d) En raison des infiltrations d'eau, l'appartement de l'intimé était encore inhabitable au 18 avril 2016.

26. Le 13 juillet 2017, Z. _____ Sàrl a adressé à l'ancien conseil des intimés une facture concernant des travaux d'assainissement de drainages réalisés par Q. _____ sur la partie est de l'immeuble litigieux pour un total de 48'111 fr. 80 TTC.

27. a) Sur réquisition des intimés, Me T._____, notaire, s'est rendu le 12 septembre 2017 dans l'entrée extérieure et le hall d'entrée de l'immeuble litigieux et a pris quarante-neuf photographies montrant l'état des murs et des boiseries. Celles-ci sont annexées au procès-verbal authentique qu'il a établi le 15 septembre 2017.

b) Lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la « Résidence [...] » qui s'est tenue le 21 septembre 2017, les participants ont abordé le sujet des travaux de réfection du hall d'entrée intérieur.

28. a) Dans la nuit du 3 au 4 novembre 2019, de l'eau s'est infiltrée dans le local technique et de chauffage de l'immeuble litigieux.

b) Le 7 novembre 2019, le conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante le courrier suivant :

« [...]

Par la présente, je vous notifie un Avis des défauts complémentaires suite aux récentes intempéries qui ont inondé le local technique et chaufferie de l'Immeuble [...].

[...] mes mandants ont toujours réservé l'éventualité de travaux supplémentaires à confier à Z._____ Sàrl par Q._____ car il avait été constaté que les drainages et enveloppe isolante de la façade nord de l'immeuble pouvaient exposer à terme mes mandants à un dommage additionnel.

Ce qui était craint s'est avéré [...] ».

29. L'appelante a engagé des procédures judiciaires à l'encontre de F._____ SA, N._____ SA, X._____ SA (anciennement : X._____ SA) et E._____ SA.

30. a) En cours d'instruction, une expertise a été confiée à W._____, architecte, lequel a procédé à une inspection de l'immeuble litigieux les 29 août et 13 septembre 2018. Il a déposé un rapport daté du 21 septembre 2018, ainsi qu'un rapport complémentaire daté du 29 août 2019.

b) L'expert W._____ n'a pas constaté de défaut concernant les conduites de canalisations et de drainage car des travaux de réfection ont été entrepris au printemps 2017 avant qu'il ne visite les lieux. Il a expliqué que la description des travaux entrepris était cohérente avec les défauts constatés au préalable et que les travaux avaient réglé la situation du chéneau dirigé sur le domaine public. Il a précisé qu'il n'était toutefois pas certain que les travaux de réfection aient définitivement réglé les problèmes rencontrés.

Cet expert a expliqué que, de manière générale, une erreur d'orientation d'une canalisation est matérialisée par une inversion de pente, susceptible de provoquer un reflux ou une stagnation non souhaitée des eaux à évacuer.

Lors de son inspection, l'expert W._____ a remarqué la présence de taches d'humidité sur les menuiseries de l'entrée de la maison (murs du parvis dans le hall d'entrée et cage d'ascenseur au rez-de-chaussée). Selon lui, ces traces résultent des inondations illustrées par les nombreuses photographies au dossier, provoquées par des erreurs de conception du réseau de canalisations d'eaux pluviales et de drainage, ainsi que par de graves négligences des entreprises qui ont exécuté et dirigé les travaux.

c) L'expert W._____ a observé que (i) les allèges des lucarnes étaient trop basses par rapport à la toiture, ce qui rendait la pente de la tablette insuffisante, et que (ii) les meneaux entre les fenêtres des lucarnes n'étaient pas blindés à leur base, ce qui implique que l'isolation thermique était à l'air libre et qu'elle pouvait aspirer l'eau en cas de cumul de neige.

d) Cet expert a observé que des travaux de réfection complète de la toiture avaient été entrepris au printemps 2017 avant qu'il ne visite les lieux. Selon lui, la toiture devait être intégralement refaite afin notamment de respecter les normes en vigueur et de permettre un standard de vie acceptable aux habitants de l'immeuble.

Il a également constaté que la couverture de la toiture, dans son état au 29 août 2018, avait été exécutée dans les règles de l'art. Plus précisément, l'expert a relevé que les pierres n'étaient pas juxtaposées, mais posées à « recouvrement simple », étant précisé que ce type de couverture n'a pas vocation d'isoler le bâtiment mais de constituer une protection mécanique de la sous-couverture dont le rôle est d'assurer l'étanchéité de l'isolation thermique placée sous cette dernière. Selon l'expert, les interstices entre les pierres superposées sont ainsi inévitables, mais aucunement dommageables au fonctionnement usuel de la toiture, et permettent une meilleure ventilation de la sous-toiture. Le 29 août 2018, l'expert n'a pas relevé l'existence de dalles cassées et a constaté que toutes les pierres faîtières étaient liées par du mortier idoine, ce qui évite un risque de dislocation par le vent.

L'expert W. _____ a encore remarqué de nombreuses traces d'anciennes infiltrations d'eau sur les voligeages de toiture et les chevrons sous la toiture. Selon lui, ces traces d'humidité ainsi que les taches dans le domicile de l'intimé visibles sur les photographies mises à sa disposition ont pour origine soit une infiltration d'eau au travers de la sous-couverture (phénomène d'inétanchéité), soit une condensation issue d'un défaut de conception en matière de physique du bâtiment (phénomène de condensation), voire les deux, étant précisé qu'il serait nécessaire de démonter totalement la toiture pour déterminer l'origine exacte des défauts.

Cet expert a encore constaté que les pierres de rive en couverture n'étaient pas toutes chanfreinées pour faire office de goutte pendante, en violation des règles de l'art.

e) L'expert W. _____ a indiqué que les rapports d'expertise privés figurant au dossier, ainsi que le rapport délivré par l'expert N. _____, ne présentaient pas d'erreurs manifestes ou d'incongruités susceptibles *a priori* de mettre en doute les conclusions qui y figurent.

f) Finalement, selon l'expert W._____, la réfection totale de la toiture (voligeage, pare-vapeur, isolation, sous-couverture, contre-lattage, lattage, dépose et repose de la couverture y compris les échafaudages) coûterait entre 380'000 fr. et 450'000 francs. Il a expliqué que le prix de 130'000 fr. articulé par l'expert N._____ en 2014 semblait insuffisant au vu des travaux nécessaires.

31. Une mission d'expertise complémentaire a par ailleurs été confiée à J._____, ingénieur architecte, diplômé EPF/SIA, en lien avec les intempéries survenues dans la nuit du 3 au 4 novembre 2019. Il a déposé un rapport daté du 5 janvier 2022, ainsi qu'un rapport complémentaire daté du 26 janvier 2022.

L'expert J._____ a expliqué que les infiltrations d'eau telles que celles subies au mois de novembre 2019 sur la façade nord de l'immeuble litigieux pouvaient être causées par des drainages défectueux ou remplis de poussière, ou par le manque d'absorption du terrain du fossé à la base de la façade. Selon cet expert, les aménagements extérieurs entourant l'immeuble devaient être revus dans leur conception par un nouveau plan d'aménagement réglant les problèmes de réception et d'évacuation des eaux. Il a constaté qu'une pompe provisoire avait été installée et qu'elle permettait d'évacuer l'eau entrant dans le saut de loup au nord de l'immeuble et d'éviter une infiltration d'eau dans les locaux adjacents. Il a ajouté que cette solution n'était toutefois pas pérenne.

L'expert J._____ a constaté que l'eau ne semblait pas passer entre le saut de loup au nord de l'immeuble et la colonne de descente des eaux de toiture à l'ouest de l'immeuble. Selon lui, il serait difficile et coûteux d'entreprendre une fouille en façade nord depuis l'angle nord-ouest jusqu'à l'angle sud-ouest, comme préconisé par Q._____. Lors de son audition en qualité de témoin le 10 mars 2021, ce dernier a en effet indiqué un coût approximatif de 100'000 fr. pour une telle intervention en précisant qu'il s'agissait d'un montant difficile à estimer. L'expert J._____ a quant à lui proposé d'entreprendre « une fouille, recherche et dégagement des canalisations à l'ouest et depuis le saut de loup, l'angle

nord-ouest, jusqu'à l'angle sud-ouest, par la terrasse ouest. La pose d'un regard à l'angle sud-ouest, puis avec raccord au regard se trouvant deux mètres sous la route située au sud de la parcelle » afin de déterminer si les obstructions de canalisations sont causées par la pente des canalisations ou par l'entretien tardif des canalisations. L'expert J. _____ n'a pas chiffré le coût d'une telle intervention.

32. a) Le 3 juillet 2014, les intimés ont déposé une requête de conciliation à l'encontre de l'appelante auprès de la Chambre patrimoniale cantonale. La tentative de conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 15 octobre 2014.

b) Par demande du 13 janvier 2015, les intimés ont conclu à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 190'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an à compter du 30 novembre 2009, sous réserve de précision et d'amplification à survenir en cours d'instance, et à ce que les frais de la procédure, comme de celle de conciliation, soient mis à la charge de l'appelante qui leur verserait solidairement une équitable indemnité à titre de dépens.

c) Sur requête de l'appelante et après que celle-ci a eu effectué une avance de frais de 900 fr., l'intimé a été astreint à fournir des sûretés en garantie des dépens de 15'000 fr., selon prononcé du 5 juin 2015, dont la motivation a été adressée aux parties le 18 juin 2015. La répartition des frais judiciaires de ce prononcé, arrêtés à 600 fr., a été renvoyée à la décision sur le fond. L'intimé a fourni les sûretés requises sous la forme d'une garantie bancaire émise par M. _____ AG le 23 juillet 2015.

d) Au pied de sa réponse déposée le 14 septembre 2015, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des intimés. Elle a invoqué la prescription des prétentions des intimés et a opposé en compensation une créance de 32'750 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2012, qu'elle aurait à l'encontre de l'intimé à titre de solde du prix des immeubles qu'elle lui avait vendus.

e) Par réplique du 18 avril 2016, les intimés ont conclu à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 450'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an à compter du 30 novembre 2009, sous réserve de précision et d'amplification à survenir en cours d'instance, et à ce que les frais de la procédure, comme de celle de conciliation, soient mis à la charge de l'appelante qui leur verserait solidairement une équitable indemnité à titre de dépens.

f) L'appelante a déposé une duplique le 13 juillet 2016 en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des intimés.

g) Le 31 octobre 2016, les intimés ont déposé des déterminations sur la duplique, en tête desquelles ils ont conclu à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 600'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an à compter du 30 novembre 2009, sous réserve de précision et d'amplification à survenir en cours d'instance, et à ce que les frais de la procédure, comme de celle de conciliation, soient mis à la charge de l'appelante qui leur verserait solidairement une équitable indemnité à titre de dépens.

h) Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 23 novembre 2017. Le juge délégué a rendu une ordonnance de preuves le 15 février 2018.

i) Le juge délégué a entendu les témoins G._____, L._____, A.B._____, Y._____, C._____, Q._____, P._____, A.Z._____, B.Z._____, D._____, B.B._____, M._____, I._____, A._____ et F._____, à des audiences fixées les 28 juin 2018, 4 juillet 2018, 11 juillet 2018, 22 août 2018, 4 juillet 2019 et 10 mars 2021.

L'audition des parties s'est tenue le 22 août 2018.

j) Les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites le 30 septembre 2022, ainsi qu'un mémoire responsif, le 7 novembre 2022 s'agissant de l'appelante, et le 10 novembre 2022 s'agissant des intimés.

Au pied de leurs plaidoiries du 30 septembre 2022, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 450'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 novembre 2009, à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 48'111 fr. 80, « avec intérêts à l'an [*sic*] » dès le 13 juillet 2017, et à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 100'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 janvier 2015.

k) A l'issue de la séance de délibérations du 25 janvier 2023, la Chambre patrimoniale cantonale a rendu son jugement. Le dispositif de celui-ci a été notifié aux parties par envoi recommandé du 13 février 2023.

Les parties en ont en requis la motivation, par courrier du 14 février 2023 s'agissant de l'appelante et par courrier du 15 février 2023 s'agissant des intimés.

33. Le 19 mars 2024, l'intimé a versé à titre de sûretés un montant de 15'000 fr. à l'autorité de première instance.

La garantie bancaire que l'intimé avait précédemment versée a été restituée à son conseil le 25 mars 2024.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 La LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) ne connaît pas de disposition expresse équivalente à l'art. 66 al. 1 aOJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943, abrogée au 1^{er} janvier 2007), lequel prévoyait le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi. Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (ATF 135 III 334 consid. 2, JdT 2010 I 251 ; TF 4A_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.2). L'autorité cantonale est donc tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt du Tribunal fédéral, le juge auquel la cause est renvoyée voyant sa cognition limitée par les motifs de cet arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant lui (ATF 133 III 201 consid. 4.2 ; TF 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 2.1 ; TF 5A_582/2020 du 7 octobre 2021 consid. 2.1). L'autorité de l'arrêt de renvoi interdit aux autorités cantonales et aux parties, sous réserve des éventuelles *nova* admissibles, de fonder le litige sur un état de fait différent de celui présenté devant le Tribunal fédéral ou d'examiner la cause sur les bases juridiques qui ont été expressément écartées dans l'arrêt de renvoi ou n'ont absolument pas été prises en considération (ATF 143 IV 214 consid. 5.3.3 ; TF 4A_121/2023 du 29 novembre 2023 consid. 3).

1.1.2 En cas de renvoi du Tribunal fédéral, la procédure se poursuit dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la précédente décision. Les écritures déposées jusqu'alors demeurent valables. Le point de savoir si le droit d'être entendu doit être accordé aux parties avant la nouvelle décision, et notamment si un nouvel échange d'écritures doit être ordonné, dépend du contenu de la décision de renvoi. Une nouvelle interpellation est nécessaire lorsque l'état de fait doit être complété, lorsque les autorités cantonales ont encore un pouvoir d'appréciation ou lorsque l'appréciation juridique de l'arrêt de renvoi s'écarte de telle manière de la décision attaquée que l'on doit admettre l'existence d'une situation nouvelle dans la procédure après renvoi (TF 4A_447/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.3.1 ; TF 5A_101/2017 du 14 décembre 2017 consid. 4.3).

1.1.3 Lorsque le Tribunal fédéral, saisi d'un recours, modifie la décision attaquée, il peut répartir autrement les frais de la procédure antérieure (art. 67 LTF). Il s'agit là d'une faculté, le Tribunal fédéral pouvant également choisir de renvoyer la cause à l'autorité précédente pour qu'elle réexamine cette question. En ce qui concerne les dépens, l'art. 68 al. 5 LTF précise que le Tribunal fédéral confirme, annule ou modifie, selon le sort de la cause, la décision de l'autorité précédente et qu'il peut arrêter lui-même les dépens d'après le tarif applicable ou laisser à l'autorité précédente le soin de les fixer. Lorsque les conditions des art. 67 et 68 al. 5 LTF sont réunies, le Tribunal fédéral est donc libre soit de statuer lui-même sur les frais et dépens de la procédure antérieure, soit de renvoyer la cause à l'autorité précédente pour qu'elle examine cette question (TF 2G_1/2021 du 9 avril 2021 consid. 3.1 et les références citées).

1.2 En l'espèce, par son arrêt du 13 mars 2025, le Tribunal fédéral a statué définitivement sur la question tant de la validité des avis des défauts que sur la possibilité pour l'appelante de se prévaloir de leur tardiveté. Il indique qu'il revient à la Cour de céans d'examiner les autres griefs soulevés dans l'acte d'appel du 12 mai 2023. Partant, le cadre du présent arrêt est circonscrit à cet examen.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 4.2.2 et 5.2).

2.2

2.2.1 Pour être recevable, l'appel doit être motivé et comporter des conclusions. Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les « faits pertinents », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 19 février 2024/71 consid. 3.1 ; CACI 9 novembre 2023/457 consid. 2.3 ; CACI 7 novembre 2022/549 consid. 2.2). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 11 mars 2024/24 consid. 1.1 ; CACI 20 novembre 2023/467 consid. 3.2 ; CACI 13 octobre 2022/523 consid. 2.2.1).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1) ; il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les

faillies de son raisonnement (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A_333/2023 précité consid. 5.1 ; TF 5A_524/2023 précité consid. 3.3.1). La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 précités consid. 4.3.1).

Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable doive être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC, lequel interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A_730/2021 du 9 février 2022 consid. 3.3.2 ; TF 5A_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2). Aussi le défaut de motivation suffisante rend-il l'appel d'emblée irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'interpeller l'appelant (TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1 et 3.5.2 ; TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_97/2014 précité consid. 3.3). Il n'y a pas non plus lieu, en pareil cas, de statuer sur la base du dossier (TF 5A_438/2012 du 10 septembre 2012 consid. 2.4).

2.2.2 Dans une partie intitulée « [l]e jugement du 3 avril 2023 » (pp. 6 à 11 de l'acte d'appel), l'appelante procède à une description du jugement attaqué. Elle se contente de résumer l'ensemble des faits retenus et des raisonnements opérés par les premiers juges, sans

toutefois formuler le moindre grief de constatation inexacte des faits. Cette partie de l'appel est par conséquent irrecevable et il n'en sera pas tenu compte.

Dans son acte d'appel, l'appelante soulève ensuite des moyens relatifs à l'existence des défauts allégués par les intimés et au respect des incombances par ces derniers (pp. 12 à 17). La I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral a statué de manière définitive sur ces deux points dans son arrêt du 13 mars 2025, si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

3.

3.1 Dans un premier grief, l'appelante estime que les prétentions des intimés en lien avec les défauts liés à l'apparition de la « maladie dite des champignons », apparus et signalés en 2016, et ceux liés aux problèmes de drainage sur les autres façades que celle du côté sud, apparus et signalés en 2019, seraient prescrits.

3.2 Aux termes de l'art. 219 al. 3 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), l'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété.

La prescription est interrompue lorsque le débiteur reconnaît la dette, notamment en payant des intérêts ou des acomptes, en constituant un gage ou en fournissant une caution (art. 135 ch. 1 CO), ou lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite (art. 135 ch. 2 CO). La prescription atteint les créances (plus précisément le droit d'action lié aux créances) et non le rapport d'obligation dans son ensemble. Il est dès lors de jurisprudence que les diverses prétentions découlant d'un rapport de droit se prescrivent en principe séparément (ATF 133 III 675 ; TF 4A_331/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3.1). Une exception existe

toutefois lorsque les divers chefs de réclamation, bien que distincts, ont un rapport étroit entre eux. On est en présence d'un tel rapport lorsqu'il existe une certaine interdépendance entre les prétentions en cause, en particulier lorsque les diverses prétentions ne peuvent être exigées qu'alternativement, et non cumulativement (ATF 96 II 181 consid. 3b ; TF 4A_331/2015 précité *ibidem* ; Pichonnaz, Commentaire romand, Code des obligations I [ci-après : CR-CO], 3^e éd., 2021-2024, n. 28 ad art. 135 CO).

3.3 En l'espèce, la contestation de l'appelante porte sur les défauts liés à la maladie des champignons et les problèmes de drainage sur les autres façades que celle au sud de l'immeuble.

Avec l'appelante, il convient de constater que l'apparition de ces défauts spécifiques est postérieure au dépôt de la requête de conciliation du 3 juillet 2014. Les intimés objectent toutefois que ces défauts trouvent leur origine dans ceux ayant été allégués initialement dans la procédure au fond, respectivement qu'il s'agit de défauts évolutifs.

Le 19 novembre 2012, soit préalablement au dépôt de la requête précitée, les intimés avaient interpellé l'appelante quant au fait que « l'étanchéité de la toiture ne semblait pas assurée, laissant craindre le pourrissement de la charpente » (cf. *supra* let. D, ch. 9, let. a). En outre, le 25 septembre 2013, le conseil de l'appelante a avisé les sous-traitants de l'existence de défauts affectant les canalisations et la toiture de l'immeuble (cf. *supra* let. D, ch. 16, let. b). Il appert en conséquence que lorsque l'autorisation de procéder du 15 octobre 2014 - rendue ensuite de l'échec de la procédure de conciliation débutée par la requête du 3 juillet 2014 - mentionnait que les intimés agissaient en garantie des défauts affectant à la fois des parties communes et des parties privatives, elle incluait les défauts de la toiture et des canalisations.

Cela étant, les premiers juges ont retenu (cf. jugement attaqué, consid. VI, let. c/ee, pp. 37-38) que des défauts d'étanchéité avaient déjà été relevés en 2012 et 2013 et que le rapport de l'expert N. _____ indiquait que ces défauts pouvaient entraîner à terme une

détérioration du bois. L'autorité précédente a relevé à ce propos que cela semblait s'être produit car, en 2016, des sondages avaient révélé que la toiture était attaquée par des champignons et de la pourriture. Ainsi, une causalité entre les défauts d'étanchéité et la présence de champignons a été retenue.

L'appelante se méprend donc lorsqu'elle fait valoir que dite présence constituerait en soi un nouveau défaut. Au contraire, il s'agissait d'une conséquence du défaut d'étanchéité, pour lequel il n'est pas contesté que la prescription a été interrompue. Or, l'appelante ne se détermine pas sur ce point et ne critique aucunement la position des premiers juges, ni ne démontre que leur raisonnement serait entaché d'erreur. Dans cette mesure, son grief est non seulement infondé mais également insuffisamment motivé, de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable.

Il n'en va pas différemment des dégâts intervenus en 2019 à la suite d'infiltrations d'eau. En effet, l'expert J._____ a indiqué que de telles infiltrations pouvaient être causées par des drainages défectueux ou remplis de poussière, ou encore par le manque d'absorption du terrain du fossé à la base de la façade (cf. *supra* let. D, ch. 31). Or, comme on l'a vu ci-dessus, l'existence de défauts dans les canalisations avait déjà fait l'objet d'indication à l'appelante en 2013, défauts qui ressortent également du rapport N._____ rendu en 2014 (cf. *supra* let. D, ch. 18). Dans ces conditions, il n'est pas douteux que les infiltrations litigieuses découlent de l'existence des défauts de canalisation et de drainage (cf. jugement attaqué, consid. VI, let. c/aa, pp. 34-35). Dans cette mesure, la prescription a été interrompue par la requête de conciliation du 3 juillet 2014. Enfin, on relèvera que l'appelante, à nouveau, ne motive en réalité pas suffisamment son grief, se contentant d'une formule très générale et ne s'en prenant pas réellement au raisonnement des premiers juges. Il en découle que le grief est également irrecevable.

Par surabondance, on relèvera que même si l'on devait admettre que les dégâts intervenus en 2016 et 2019 constituaient de

nouveaux défauts, force serait de constater que ceux-ci seraient interdépendants de ceux objets de la requête de conciliation, dans la mesure où ils étaient en rapport de causalité avec les défauts constatés précédemment. Dans ces conditions, l'exception au principe de l'interruption séparée de la prescription trouverait ici application et celle-ci aurait été valablement interrompue par le dépôt de la requête de conciliation.

4.

4.1 L'appelante conteste ensuite l'application par les premiers juges de l'art. 42 al. 2 CO afin de déterminer le dommage lié aux défauts des canalisations et à ceux relatifs au drainage et à la toiture.

4.2

4.2.1 Selon l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a notamment la possibilité de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value.

Pour calculer la réduction de prix « en proportion de la moins-value », la jurisprudence et la doctrine majoritaire prescrivent la méthode relative – comme en matière de réduction du prix de la chose vendue –, en fonction de la proportion qui existe entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut et la valeur objective de l'ouvrage sans défaut : le prix convenu est réduit dans la proportion obtenue (ATF 116 II 305 consid. 4a ; ATF 111 II 162 consid. 3a ; ATF 105 II 99 consid. 4a ; ATF 88 II 410 consid. 3 ; ATF 81 II 207 consid. 3a ; TF 4A_23/2021 du 12 décembre 2022 consid. 4 ; TF 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 5.2.1 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.6 ; TF 4C.346/2003 du 26 octobre 2004 consid. 4.3.1). Cette jurisprudence vise à rétablir l'équilibre des prestations selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192). Elle se fonde sur la considération selon laquelle le prix convenu peut être inférieur ou supérieur à la valeur objective de la chose vendue ; après la réduction du prix, il devrait subsister le même rapport entre les prestations réciproques des parties (ATF 81 II 207 consid. 3a). La réduction

du prix se confond avec la moins-value si le prix convenu ou fixé pour l'ouvrage sans défaut est égal à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut. Lorsque la valeur de l'ouvrage défectueux se révèle nulle, le prix est réduit à zéro (TF 4A_23/2021 précité consid. 4 et réf. citées).

L'application stricte de la méthode relative se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu (sans défaut) et la valeur objective de l'ouvrage effectivement livré (avec défaut). Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a d'abord posé comme présomption que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré (valeur objective de l'ouvrage sans défaut) est égale au prix convenu par les parties (ATF 111 II 162 consid. 3b). Cette présomption se fonde sur la considération que, d'ordinaire, le prix est l'expression de la valeur marchande (ATF 111 II 162 consid. 3b). Il appartient à celle des parties qui prétend que cette valeur est supérieure ou inférieure de l'établir. Si cette présomption n'est pas renversée, la réduction du prix est simplement égale à la moins-value. Facilitant encore l'application de l'art. 368 al. 2 1^{ère} hypothèse CO, le Tribunal fédéral a posé que la moins-value est présumée égale aux coûts de remise en état de l'ouvrage (ATF 116 II 305 consid. 4a ; ATF 111 II 162 consid. 3b ; TF 4A_667/2016 précité consid. 5.2.1 ; TF 4A_65/2012 précité consid. 12.6). Il appartient à celle des parties qui prétend que la moins-value est supérieure ou inférieure de rétablir (ATF 116 II 305 consid. 4a). L'application conjointe de ces deux présomptions aboutit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut (TF 4A_23/2021 précité consid. 4 ; TF 4C.461/2004 du 15 mars 2005 consid. 4).

4.2.2 Aux termes de l'art. 42 al. 1 CO, la preuve du dommage incombe au demandeur. L'art. 42 al. 2 CO prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé ; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du

dommage et qui permettent ou facilitent son estimation ; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 147 III 463 consid. 4.2.3 ; TF 4A_659/2024 du 2 mai 2025 consid. 5.1 ; TF 4A_383/2010 du 11 août 2010 consid. 2.1).

Si, dans les circonstances particulières de l'espèce, le demandeur n'a pas entièrement satisfait à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée. Le demandeur est alors déchu du bénéfice de cette disposition ; la preuve du dommage n'est pas apportée et, en conséquence, conformément au principe de l'art. 8 CC, le juge doit refuser la réparation (ATF 144 III 155 consid. 2.3 ; TF 4A_659/2024 précité consid. 5.1 ; TF 4A_691/2014 du 1^{er} avril 2015 consid. 6).

L'exception de l'art. 42 al. 2 CO à la règle du fardeau de la preuve doit être appliquée de manière restrictive (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2).

4.3

4.3.1 Dans un grief lapidaire, l'appelante indique qu'il ne ressortirait pas du jugement attaqué d'éléments concrets démontrant que la preuve du montant de la réduction du prix en raison des défauts serait difficile à apporter. Selon elle, il en découlerait que l'art. 42 al. 2 CO ne serait pas applicable et qu'aucun montant ne pourrait dès lors être mis à sa charge.

4.3.2 Il convient d'examiner séparément la situation de la toiture de celle des canalisations et du drainage.

4.3.2.1 S'agissant des défauts concernant les conduites de canalisations et de drainages, les premiers juges ont considéré que l'expert N._____ avait chiffré, en 2014, l'élimination de ces défauts à 30'000 fr., avec une marge de plus ou moins 10% et qu'en 2017, les travaux d'assainissement des drainages sur la partie est de l'immeuble

avait coûté 48'111 fr. 80. Ces travaux n'avaient toutefois pas permis d'éliminer tous les défauts, de nouvelles infiltrations d'eau étant intervenues sur la façade nord. Pour l'expert J._____, les aménagements extérieurs entourant l'immeuble devaient être revus dans leur conception par un nouveau plan d'aménagement réglant les problèmes de réception et d'évacuation des eaux, sans toutefois chiffrer le coût de ces travaux. Le témoin Q._____, qui s'était chargé des travaux de réfection de la façade est, a, quant à lui, mentionné un montant de 100'000 francs. Les premiers juges ont dès lors considéré que le montant de la réduction était difficile à apporter et que l'art. 42 al. 2 CO trouvait application.

4.3.2.2 A ce raisonnement, l'appelante objecte – de manière générale et sans étayer sa critique – que le jugement attaqué ne contiendrait pas d'éléments concrets démontrant que la preuve du dommage serait difficile à apporter. Elle ne s'en prend pas au raisonnement des premiers juges, lesquels ont notamment indiqué que les différentes étapes d'investigation démontraient que la preuve exacte du dommage était difficile à apporter. S'ensuit l'irrecevabilité du grief faute de motivation suffisante.

Par surabondance, on relèvera que l'expert J._____ proposait, dans son rapport du 5 janvier 2022 (ad allégués 327 et 328), de vérifier l'intérieur des drainages, ainsi que l'étanchéité de la façade nord et d'augmenter la capacité d'absorption de la chemise de drainage contre les façades. Il indiquait que le « montant des travaux en sera plus réaliste et certainement meilleur, mais ceci, pour autant qu'une véritable organisation et surveillance des travaux soit présente et suivie ». Par ailleurs, le même expert indiquait (ad allégués 333 et 334) que les aménagements extérieurs entourant l'immeuble étaient à revoir dans leur conception par un nouveau plan d'aménagement concernant la réception des eaux alentours et de leur évacuation. Cet expert précisait encore que les coûts seraient fixés en fonction des décisions qui seraient prises à la suite de la lecture de ce rapport et d'un débat quant à la démarche à entreprendre.

Il en résulte clairement que le montant de la moins-value, correspondant en l'espèce aux coûts de réfection des drainages et des canalisations, respectivement des aménagements extérieurs, n'était pas encore chiffrable au moment de l'expertise. Il convenait en effet de procéder à des vérifications complémentaires et d'élaborer un nouveau plan d'aménagement. En d'autres termes, les options à prendre, en fonction des investigations complémentaires, étaient encore incertaines. L'expert ne soutient pas que de telles démarches étaient envisageables dans le cadre de son expertise, ni sans un coût complémentaire important. Par ailleurs, l'appelante ne démontre pas – dans la mesure où elle ne l'allègue de toute manière pas – qu'il était envisageable de procéder à des investigations complémentaires permettant d'établir le dommage de manière certaine, ceci à un coût acceptable.

Le grief devait donc de toute façon être rejeté, pour peu qu'on le considère recevable.

4.3.2.3 Il n'est pas aisé de déterminer si le grief développé par l'appelante s'agissant de l'application de l'art. 42 al. 2 CO porte également sur la question des défauts de la toiture. Quoiqu'il en soit, le grief serait insuffisamment motivé sur ce point également, entraînant son irrecevabilité.

Cela étant, il ressort de la motivation du jugement entrepris que les premiers juges n'ont, en réalité, pas fait application de cette disposition en ce qui concerne la toiture. En effet, ils ont mentionné que l'expert N._____ avait estimé, en 2014, le coût des réparations à 130'000 fr. et que l'expert W._____ les avait évaluées, en 2018, à un montant oscillant entre 380'000 fr. et 450'000 francs. Le premier montant paraissant insuffisant au vu de la nécessité d'une réparation intégrale, l'autorité précédente a retenu le rapport de l'expert W._____, jugé convaincant, et pris la moyenne de la fourchette précitée pour évaluer le dommage. Dans cette mesure, le jugement attaqué a retenu que le dommage était établi et chiffré. Les premiers juges n'ont donc pas fait usage de la possibilité offerte par l'art. 42 al. 2 CO.

5.

5.1 L'appelante conteste ensuite les réductions de prix calculées par les premiers juges.

5.2 L'autorité précédente a évalué le dommage relatif à l'élimination des défauts concernant les conduites et les canalisations à 148'000 fr., comprenant d'une part le montant de 48'111 fr. 80, correspondant au prix des travaux effectués en 2017 sur la partie est de l'immeuble litigieux, et, d'autre part, l'estimation effectuée par le témoin Q. _____ à hauteur de 100'000 fr. pour les travaux évoqués par l'expert J. _____, qui n'avait pas chiffré ceux-ci. Les premiers juges ont ensuite déterminé la part revenant à chaque intimé sur la base de leurs lots dans la propriété par étage, soit 335 millièmes pour l'intimé, correspondant à une réduction du prix de 49'580 fr., et 211 millièmes pour l'intimée, correspondant à une réduction du prix de 31'228 francs.

5.3

5.3.1 L'appelante objecte en premier lieu que les montants retenus pour la réfection des défauts liés aux canalisations et aux drainages ne seraient valables que pour autant qu'il n'y ait pas eu d'aggravation des défauts en raison de l'écoulement du temps, aggravation relevant de la responsabilité de la communauté des propriétaires d'étage, et donc des intimés. Même si son grief n'est pas clairement formulé, elle se prévaut en réalité par son argumentation d'une violation de l'art. 44 CO, ainsi que d'une mauvaise appréciation des expertises.

5.3.2

5.3.2.1 L'art. 44 CO est applicable en matière contractuelle par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO et s'applique d'office (TF 4A_659/2024 du 2 mai 2025 consid. 9.2). Cette disposition prévoit que le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la

situation du débiteur. Il incombe à ce dernier d'invoquer les motifs de réduction et de les établir (ATF 112 II 439 ; TF 4A_659/2024 précité consid. 9.2 ; Werro/Perritaz, CR-CO I, *op. cit.*, n. 2 ad art. 44 CO). Il lui appartient dès lors de présenter correctement ses allégations et de les prouver (TF 4A_659/2024 précité consid. 9.2).

5.3.2.2 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette prescription sur la répartition du fardeau de la preuve n'entre en considération que lorsqu'un fait litigieux pertinent demeure non prouvé. Si en revanche, le tribunal parvient sans arbitraire à un résultat positif, en estimant que le fait en question est prouvé ou infirmé, la question de la répartition du fardeau de la preuve est sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2, JdT 2016 II 235 ; TF 5A_182/2017 du 2 février 2018 consid. 5. 2). Les art. 8 CC et 152 CPC ne régissent pas l'appréciation des preuves et ne disent pas quelles mesures probatoires doivent être ordonnées, ni ne dictent au juge civil comment forger sa conviction (ATF 130 III 591 consid. 5.4 ; TF 4A_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2 non publié *in* ATF 144 III 136). L'art. 8 CC ne saurait être invoqué pour faire corriger l'appréciation des preuves (ATF 131 III 222 consid. 4.3 ; ATF 130 III 321 consid. 5). S'agissant de l'appréciation des preuves, le juge apprécie librement leur force probante en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (art. 157 CPC ; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; TF 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il lui appartient d'apprécier dans leur ensemble tous les moyens de preuve apportés, en évaluant la crédibilité de chacun d'eux (TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2 ; TF 4A_394/2009 du 4 décembre 2009 consid. 2.4 non publié *in* ATF 136 III 142, RSPC 2010 147).

5.3.3 En l'espèce, l'appelante ne soutient pas avoir allégué et encore moins démontré l'existence d'une cause de réduction de l'indemnité. En particulier, elle n'établit pas que les intimés ou la Communauté des propriétaires d'étage de la PPE « Résidence [...] » n'auraient pas respecté leurs incombances découlant de l'art. 44 al. 1 CO et auraient permis ou

provoqué une aggravation de la situation. Il ne suffit pas à ce titre d'énoncer péremptoirement que la différence entre les coûts de réfection, déterminés par les experts ou les témoins - le premier montant ressortant de l'expertise J._____ étant moins élevé que celui finalement retenu par les premiers juges - prouverait l'existence d'une telle aggravation. Il appartenait en l'occurrence à l'appelante d'alléguer et prouver les faits dont elle entendait se prévaloir (cf. *supra* consid. 5.3.2.2). A défaut, son grief, pour peu qu'il soit recevable, ne peut être que rejeté.

Par surabondance, on relèvera que les premiers juges ont estimé que l'ensemble des défauts n'avait pu être éliminé lors de l'intervention de l'entreprise Z._____ Sàrl en 2017, de nouvelles infiltrations d'eau étant intervenues sur la façade nord de l'immeuble. Or, l'appelante ne s'en prend aucunement à ce pan de la motivation du jugement attaqué, se contentant de déclarer - à tort comme on l'a vu (cf. *supra* consid. 3.3) - que la prescription serait acquise pour les défauts portant sur les autres façades que celle du côté sud. Dans cette mesure, son grief est également irrecevable. Au surplus, la réalisation de travaux de réfection en 2017 démontre indubitablement que les intimés, respectivement la Communauté des propriétaires d'étage de la PPE « Résidence [...] », ne sont pas restés sans agir et qu'ils ont effectué les démarches que l'on pouvait raisonnablement attendre de leur part en vue de réduire le dommage.

5.4

5.4.1 L'appelante invoque encore, toujours en lien avec les défauts des canalisations et des drainages, que les premiers juges auraient dû retenir comme probante l'expertise N._____. Celle-ci aurait été effectuée, selon l'appelante, au plus près du transfert des risques, moment correspondant à l'évaluation de l'existence de défauts. En outre, elle soutient également que l'estimation du coût de réfection des défauts effectuée par Q._____ serait « astronomique » dans la mesure où elle correspondrait à 120 jours de travail.

5.4.2 Il est rappelé que les premiers juges ont retenu, sans que cela ne soit contesté par aucune des parties, que les travaux effectués en 2017 n'avaient pas suffi à l'élimination des défauts. On ne saurait dès lors se fonder sur l'expertise N._____, antérieure à ces travaux, pour évaluer la réduction du prix, correspondant ici au coût de remise en état, qui plus est en l'absence de démonstration par l'appelante que les infiltrations subséquentes seraient liées à une malfaçon ou à une aggravation des défauts, tel que constaté précédemment (cf. *supra* consid. 5.3.3). Or, la preuve en incombait à l'appelante qu'elle échoue à apporter. Au demeurant, au vu des dommages intervenus après l'année 2017, on peut raisonnablement douter que les constats de l'expert N._____, lequel s'était fondé sur un rapport antérieur pour évaluer les défauts, aient été complets. C'est donc à juste titre que les premiers juges n'ont pas évalué la réduction du prix sur la base de ce rapport.

S'agissant de l'évaluation du coût des travaux, l'appelante omet dans son argumentation que les travaux sur la partie est de l'immeuble ont été facturés à hauteur de 48'111 fr. 80. Il n'était donc pas déraisonnable de penser, dans le cadre d'une évaluation du dommage fondée sur l'art. 42 al. 2 CO, que des travaux de réfection portant sur les autres côtés du bâtiment devaient correspondre à un multiple de ce montant. Or, l'appelante n'offre aucune explication à ce sujet sous réserve d'un calcul mécanique fondé sur une estimation du coût journalier des travaux effectué par l'expert N._____. Toutefois, elle n'explique pas dans quelle mesure ce montant, évalué en 2014, serait toujours d'actualité à ce jour et ne conteste pas plus avant le montant facturé en 2017 par Z._____ Sàrl, le gérant ayant estimé le solde des coûts de réfection des canalisations et des drainages. On ajoutera encore que l'appelante omet que l'expert J._____ a indiqué que les aménagements extérieurs devaient être revus dans leur conception, soit, en d'autres termes, qu'il convenait de reprendre l'ensemble de la réception et de l'évacuation des eaux, travaux dont la valeur ne saurait être sous-estimée. A nouveau, l'appelante ne le conteste pas et n'offre aucune allégation ou moyen de preuve concernant des motifs de réduction du prix. S'ensuit la

confirmation de l'appréciation des premiers juges quant au calcul de la réduction du prix et donc le rejet du grief, pour peu qu'il soit recevable.

5.5

5.5.1 S'agissant de la toiture, l'appelante effectue un raisonnement identique à celui développé pour les canalisations ci-dessus. Ainsi, selon elle, il conviendrait de retenir, pour le coût de la réparation, le montant ressortant de l'expertise N._____ et non celui mis en lumière par l'expertise W._____. L'appelante se prévaut une nouvelle fois du défaut de preuve par les intimés, de l'absence d'aggravation et de la prescription.

5.5.2 Il convient tout d'abord d'écarter le motif tiré du défaut de preuve et de l'absence d'aggravation par les intimés. Comme évoqué plus haut (cf. *supra* consid. 5.3.3), il appartenait en réalité à l'appelante d'alléguer et de démontrer que des motifs de réduction de l'indemnité existaient, ce qu'elle n'a pas fait.

Il n'en va pas différemment de l'argument relatif à la prescription des défauts liés à la « maladie des champignons », d'ores et déjà traité précédemment (cf. *supra* consid. 3.3).

5.5.3 L'appelante fait valoir que la « maladie des champignons » serait apparue à une date indéterminée mais aurait été découverte en 2016. Ainsi, elle n'existait pas, selon elle, lors de la construction. Si elle prenait certes sa source, à la base, dans un défaut d'étanchéité, l'appelante soutient qu'elle était due de manière prépondérante à un état d'humidité prolongé ayant duré plusieurs années. Selon elle, la réparation du défaut d'étanchéité aurait ainsi pu éviter l'apparition de la maladie. En outre, l'appelante relève que l'expert W._____ aurait mis en exergue une telle aggravation en indiquant dans son rapport (ad allégué 62) que la procédure avait été rédigée en 2013 mais que les travaux avaient été réalisés en 2017.

A nouveau, l'argument de l'appelante ne saurait être suivi. Il ressort de l'état de fait du jugement attaqué que les intimés,

respectivement la Communauté des propriétaires d'étage de la PPE « Résidence [...] », a agi sans désespérer dès la découverte des défauts d'étanchéité. Celle-ci est en effet intervenue au plus tôt le 19 novembre 2012 (cf. *supra* let. D, ch. 9, let. c). Une expertise privée a été diligentée à une date inconnue, mais le rapport établi par l'expert Y._____ a été rendu le 1^{er} juin 2013. Dès le 14 juin 2013, M._____, administrateur président de la société E._____ SA assumant la direction des travaux (cf. *supra* let. D, ch. 2, let. a et b), a interpellé les entreprises adjudicataires des travaux de toitures et l'appelante a requis, le 23 septembre 2013, un délai pour se déterminer sur les défauts (cf. *supra* let. D, ch. 16, let. a). Le 4 octobre 2013, cette dernière a, une nouvelle fois, indiqué que des discussions étaient en cours avec les sous-traitants (cf. *supra* let. D, ch. 16, let. c). Le 16 octobre 2013, les intimés ont requis une preuve à futur auprès de la Justice de paix du district d'[...], procédure ayant abouti au rapport N._____ rendu le 3 novembre 2014, ainsi qu'à son rapport complémentaire du 9 février 2015. L'appelante a au surplus elle-même mis en demeure ses sous-traitants le 4 mai 2015 afin qu'il procède à la réparation de l'ouvrage dans un délai au 30 juin 2015 (cf. *supra* let. D, ch. 21). L'existence des champignons a été découverte à la suite des sondages effectués par R._____ SA et B._____ SA en 2016 (cf. *supra* let. D, ch. 25, let. b). Toutefois, le témoin G._____ avait également indiqué penser que les champignons avaient déjà attaqué la toiture en 2014, sans pouvoir le certifier (cf. *supra* let. D, ch. 25, let. b). Il en résulte que les intimés ont non seulement informé l'appelante de l'existence du défaut d'étanchéité avec promptitude, mais également que l'appelante avait requis, en 2015, la réparation des défauts auprès des sous-traitants - manifestement sans succès - des travaux ayant finalement eu lieu en 2017, ceci alors même qu'il était possible que les champignons aient d'ores et déjà été présents dès 2014. Dans ces conditions, on peine à discerner de quelle manière les intimés auraient violé leurs obligations de réduire le dommage ou empêché toute aggravation. L'appelante ne l'explique d'ailleurs pas, se limitant à affirmer que les intimés auraient pu réparer les défauts en 2013 déjà. Enfin, elle ne saurait tirer la preuve d'une telle violation du rapport de l'expert W._____, lequel ne se détermine en réalité pas sur cette question. En définitive, l'appelante

n'apporte ni la preuve de l'aggravation en tant que telle ni celle qu'elle serait liée à une violation par les intimés de leurs obligations tirées de l'art. 44 al. 1 CO. Mal fondé, le grief doit donc être rejeté. Partant, il convient de confirmer l'appréciation des premiers juges quant au montant de la réduction du prix.

6.

6.1 L'appelante soutient enfin que la ventilation de la réduction du prix telle qu'effectuée par les premiers juges serait erronée, le nombre de millièmes que représentent les garages devant, selon elle, être retranché de leur calcul.

6.2 Le droit à la réduction du prix étant de nature divisible, la décision de répartir celle relative à des défauts affectant les parties communes proportionnellement à la valeur des parts respectives ne viole pas le droit fédéral (TF 4A_603/2021 du 31 janvier 2023 consid. 9.2). Savoir si les parties communes sont défectueuses doit être examiné séparément pour chaque copropriétaire selon son contrat de vente ou d'entreprise, les mêmes qualités des parties communes n'ayant pas nécessairement été promises à tous les acheteurs ou maîtres de l'ouvrage ; ce qui est un défaut pour un copropriétaire peut ne pas en être un pour un autre copropriétaire (TF 4A_236/2009 du 12 octobre 2009 consid. 6).

6.3

6.3.1 L'appelante fait valoir que les défauts liés aux canalisations et aux drainages ne concerneraient pas les garages, si bien qu'il conviendrait de retrancher aux parts de propriété par étages des intimés le nombre de millièmes qu'ils représenteraient. L'argument ne saurait être accueilli. Tout d'abord, les défauts concernent l'évacuation des eaux et ainsi le risque d'infiltration et d'inondation. Dans ce sens, même s'il apparaît que les dégâts d'eau ressortant des rapports d'expert n'ont pas touché directement les garages, le fait que les structures du bâtiment puissent être affectées par des excès d'humidité peut avoir des conséquences sur lesdits garages situés en bas de l'immeuble. Surtout, il ressort du rapport

complémentaire de L. _____ SA du 8 décembre 2015 (cf. *supra* let. D, ch. 24) que des tronçons de canalisations à proximité des garages avaient été examinés et comportaient des défauts. Il en résulte que l'on ne saurait exclure que les propriétaires des garages soient touchés par les défauts. Le grief doit donc être écarté.

6.3.2 L'appelante fait également valoir ce même grief dans le cadre de la réduction du prix liés aux défauts de la toiture. Toutefois, le besoin d'une toiture est avéré y compris pour les propriétaires des garages, même si, en l'espèce, celle-ci se trouve des étages au-dessus. L'appelante n'explique d'ailleurs pas pour quelle raison les défauts litigieux n'auraient aucun impact sur les garages. Le grief paraît ainsi insuffisamment motivé. Dans tous les cas, il ne peut qu'être écarté.

7.

7.1 En définitive, l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

7.2 En ce qui concerne les frais de deuxième instance, pour le jugement d'une cause renvoyée ensuite d'un arrêt du Tribunal fédéral, il n'est pas perçu de nouvel émolument forfaitaire de décision (art. 5 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), de sorte que les frais judiciaires à répartir s'élèveront à 4'074 fr., comme dans l'arrêt du 13 mai 2024 de la Cour de céans. S'agissant de la répartition de ces frais, ils seront intégralement mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

7.3 L'appelante versera enfin aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 5'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

- II.** Le jugement est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'074 fr. (quatre mille septante-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelante I. _____ SA en liquidation.

- IV.** L'appelante I. _____ SA en liquidation versera aux intimés V. _____ et B. _____, solidairement entre eux, la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me David Minder (pour I. _____ SA en liquidation),
- Me Sébastien Fanti (pour V. _____ et B. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :