

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 janvier 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Rouleau, juges
Greffière : Mme Clerc

Art. 18, 366 al. 2 et 367 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____ **SA**, à [...], et **Q.**_____, à [...], tous deux appelants, contre le jugement rendu le 27 mai 2024 par la Chambre patrimoniale dans la cause divisant les appelants d'avec **W.**_____, et **F.**_____, tous deux à [...] et intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 mai 2024, dont la motivation a été adressée aux parties le 1^{er} octobre 2024, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Chambre patrimoniale) a dit que D._____ SA et Q._____ devaient payer à F._____ et W._____ la somme de 65'559 fr. 90 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2015 (I), a mis les frais judiciaires par 3'536 fr. 65 à la charge de F._____ et W._____, solidairement entre eux, et par 7'073 fr. 35 à la charge de D._____ SA et Q._____, solidairement entre eux (II), a dit que D._____ SA et Q._____, solidairement entre eux, devaient rembourser à F._____ et W._____, solidairement entre eux, le montant de 5'963 fr. 35 versé à titre d'avance de frais judiciaires (III), a mis les frais relatifs à la procédure de conciliation par 400 fr. à la charge de F._____ et W._____, solidairement entre eux, et par 800 fr. à la charge de D._____ SA et Q._____, solidairement entre eux (IV), a dit que D._____ SA et Q._____, solidairement entre eux, devaient rembourser à F._____ et W._____, solidairement entre eux le montant de 800 fr. versé à titre d'avance de frais de conciliation (V), et dit que D._____ SA et Q._____, solidairement entre eux, devaient verser à F._____ et W._____, solidairement entre eux, le montant de 6'000 fr. titre de dépens réduits (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En substance, la Chambre patrimoniale a d'abord considéré que les parties étaient liées par un contrat de vente et un contrat d'entreprise et que le délai de prescription de cinq ans de l'action en garantie des défauts de l'immeuble n'était pas échu, la réception définitive des travaux ayant eu lieu le 16 novembre 2011 et D._____ SA et Q._____ ayant signé la première fois le 13 novembre 2015 des renonciations à se prévaloir de la prescription. Elle a ensuite retenu que l'ouvrage était entaché d'un défaut d'isolation entraînant des problèmes d'humidité et qu'on ne pouvait pas considérer que F._____ et W._____ avaient accepté l'ouvrage avec ce défaut, dès lors qu'ils s'en étaient plaints dans le délai de deux ans prévu par les normes SIA applicables. La

Chambre patrimoniale a ensuite considéré que l'exclusion de garantie prévue dans le contrat n'était pas valable pour un défaut auquel D. _____ SA et Q. _____, ignorant que leur immeuble serait construit à même le terrain sans sous-sol excavé à un endroit où existait à l'origine une source souterraine, ne pouvaient pas s'attendre avant la construction. Elle a constaté que F. _____ et W. _____ avaient suivi la procédure prévue par l'art. 368 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) en impartissant un délai au 24 février 2014 pour établir une proposition d'intervention à défaut de quoi une procédure serait engagée, auquel D. _____ SA et Q. _____ n'avaient répondu qu'en avril 2014. La Chambre patrimoniale a considéré que F. _____ et W. _____ étaient alors légitimés à faire réparer le défaut par un tiers, conformément à l'art. 366 al. 2 CO applicable par analogie selon la doctrine, et étaient par conséquent en droit de réclamer le remboursement des frais encourus, arrêtés à 72'559 fr. 90, sous déduction d'une somme de 7'000 fr. qui restait due à D. _____ SA et Q. _____ selon décision rendue par la Justice de paix du district de [...] (ci-après : la Justice de paix) dans le cadre d'une procédure de preuve à futur introduite contre eux par F. _____ et W. _____.

B. **a)** Par acte du 1^{er} novembre 2024, D. _____ SA et Q. _____ (ci-après : les appelants) ont formé appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que les conclusions de F. _____ et W. _____ (ci-après : les intimés) soient rejetées, que les frais judiciaires soient mis à leur charge, étant précisé qu'ils devront rembourser aux appelants les avances qu'ils ont effectuées, que les frais de conciliation soient aussi mis à la charge des intimés, et que ces derniers doivent verser aux appelants de pleins dépens.

b) Par réponse du 10 janvier 2024, les intimés ont conclu, avec suite de frais au rejet de l'appel.

c) Par réplique spontanée du 25 janvier 2025, les appelants ont persisté dans leurs conclusions.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. a) La société D._____ SA (ci-après : l'appelante), dont le siège est sis [...], a pour but les opérations immobilières et mobilières, notamment l'achat, la vente, la construction et le courtage, ainsi que la prise de participation dans des sociétés du bâtiment.

b) Q._____ (ci-après : l'appelant) exploite un bureau d'architecture sous la forme d'une raison individuelle.

2. a) L'appelante a acquis, en 2007, un rural constitué sur la parcelle n° [...] de la commune de [...]. Elle a mandaté l'appelant pour établir les plans nécessaires à un projet de rénovation et transformation de ce rural.

b) Le permis de construire pour la transformation et la construction de l'ouvrage a été délivré le 24 septembre 2009.

3. a) Le 16 décembre 2009, l'appelante et les intimés ont signé un contrat de vente minute n° [...] par devant le notaire [...] portant sur l'achat par ceux-ci de la part de copropriété n° [...] de l'immeuble constitué en propriété par étages sur la parcelle n° [...] de la commune de [...] (ci-après : la PPE [...]).

Le prix de vente a été fixé à 150'000 francs.

b) Le même jour, les appelants et les intimés ont signé un contrat d'entreprise portant sur la transformation du bien existant en un appartement duplex comprenant un rez-de-chaussée et un étage pour un

prix forfaitaire de 590'000 francs. Il ressort notamment ce qui suit de ce contrat :

« **4. DELAIS DE GARANTIE**

Les délais usuels de garantie sont selon la norme SIA 118.

[...]

5. GARANTIES

Les propriétaires [*les intimés*] assument, pour leur part, ce qui suit :

1. Ils doivent supporter l'exécution des travaux de garantie, quel que soit le moment où ils interviennent, sans indemnité pour le dérangement qu'ont peut leur causer les défauts ou l'exécution des travaux de garantie.
2. [...]
3. S'ils font procéder eux-mêmes à certains travaux, le constructeur [*les appelants*] est délié de toute obligation de garantie à cet égard.
4. De même, si les propriétaires procèdent eux-mêmes à certains travaux, le constructeur est délié de toute obligation de garantie à cet égard.

[...]. »

Lors de la signature de ce contrat, l'appelante a été représentée par son administrateur disposant du pouvoir de signature individuelle, X._____.

4. a) Les travaux de construction ont débuté le 8 mars 2010.

b) Les intimés ont emménagé dans leur appartement le 18 février 2011.

Le même jour, un procès-verbal, non signé par les parties, a été établi et liste un certain nombre de travaux de finition restant à effectuer.

c) La réception définitive de l'ouvrage a eu lieu le 16 novembre 2011.

5. a) Plusieurs copropriétaires de la PPE [...] (ci-après : les copropriétaires) ont constaté l'apparition de moisissures liées à des problèmes d'humidité dans leurs logements.

b) Le 5 décembre 2011, les intimés ont adressé un courriel à X. _____ dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...]

Nous comprenons parfaitement votre position par rapport aux entreprises qui vous réclament leur dû et partageons votre lassitude face à leur manque d'engagement.

Malgré cela, nous ne verserons rien, tant que le solde des travaux n'aura pas été exécuté ou qu'un planning d'intervention n'aura pas été établi.

Pour exemple, avec ces retards et certainement en raison du mur qui n'est pas fini dans la chambre parentale (malgré l'isolation intérieure) les murs « côté fenêtres » sont glacés et laissent apparaître de la moisissure. La chambre est pourtant bien ventilée, car de l'air froid souffle dans notre chambre par le trou de la manivelle, où... il n'y a toujours pas de manivelle !. (*sic*)

[...]. »

c) Le 9 janvier 2012, les intimés ont adressé un nouveau courriel à X. _____ dont il ressort notamment ce qui suit :

« Comme vous pourrez le constater sur les photos jointes, de la moisissure s'est formée sous le cadre des fenêtres côté jardin, ceci en quelques jours.

Merci de faire intervenir au plus vite l'entreprise agréée.

A votre disposition pour venir faire un constat. »

Ce même jour, l'appelant a répondu ce qui suit :

« [...]

Et (*sic*) bien ces phénomènes sont liés à une ventilation insuffisante et un taux d'humidité excessif provoqué par l'homme ou des

vapeurs de salle de bains. Vos photos sont assez claires pour cette réponse, je déduis que c'est votre chambre...
Je vous demande de faire une ventilation correcte et de fermer la porte de la salle de bains lors des douches prolongées.
Le nettoyage avec un peu d'eau de Javel, redonne la situation normale.
[...]. »

Les intimés ont alors à leur tour répondu ce qui suit :

« Merci pour votre réponse, mais la photo de la fenêtre, que vous avez reçue, est celle du salon.

Nous ventilons régulièrement les pièces du bas et du haut en ouvrant les fenêtres 2 fois par jour (2 x 15 mn [*minutes*]) et, pour les salles de bains, elles sont ventilées avec le système d'extraction d'air (et d'humidité) que vous avez prévu.

Le problème de moisissure doit venir d'ailleurs. »

d) Le 19 janvier 2012, les intimés ont adressé aux appelants des photographies thermiques attestant de la présence de ponts de froid au niveau des fenêtres.

e) Le 11 avril 2012, les intimés ont adressé un courriel aux appelants, dont la teneur est la suivante :

« [...] est en train de refermer l'embrasure de la porte fenêtre sans aucune autre intervention.

J'émetts donc une réserve sur cette dernière afin de ne pas être pris en défaut lors de prochain problème d'isolation. »

f) Le 11 juin 2012, une séance a eu lieu en présence des parties et un procès-verbal a été établi, mentionnant les problèmes d'isolation. Les appelants n'ont pas signé ce procès-verbal.

g) Le 10 décembre 2012, les intimés ont adressé un courrier recommandé à l'appelant, avec copie à l'appelante, qui indique ce qui suit :

« Pour faire suite à vos différents courriers et à notre entretien du 21 novembre 2012 avec Monsieur X. _____ de D. _____, nous vous informons que compte tenu des différentes demandes que nous avons émises à l'époque lors de notre engouement pour ce

projet et de votre disposition à nous aider à le réaliser, tenant compte de la liste des retouches incomplètes et des problèmes rencontrés (selon votre liste à terminer + les autres non écrites, isolation, chaufferie, etc.), nous avons décidé, en accord avec Monsieur X._____, de nous occuper des travaux de : finitions, retouches et réparations des dégâts causés par les différentes entreprises lors de leurs interventions, sous notre propre responsabilité. »

h) Le 12 décembre, l'appelant a adressé le courriel suivant aux intimés :

« **Subject** : lettre recommandée du 10.12.2012

Monsieur,

Vous avez des problème (*sic*) de mise en œuvre et qualité de finition avec les entreprises et depuis deux ans.

Pour ma part, je conteste totalement un arrangement dans (*sic*) lequel je n'ai pas participé.

Je vous somme de me faire parvenir pour le 16.12.2012 les travaux contestés qui me sont reprochés ! avec (*sic*) photos et son (*sic*) justificatif couvert par sa norme SIA.

Sans document reçu à cette date, je considérais (*sic*) vos dires infondés, et procéderait (*sic*) à un recouvrement augmenté des frais occasionnés par voie légale.

[...]. »

Ce même jour, les intimés ont transmis le courriel de l'appelant à l'appelante. Celle-ci a répondu ce qui suit :

« [...]

je (*sic*) sais qu'il ne lâche pas facilement les dossiers...

j ai (*sic*) rendez vous (*sic*) avec lui mardi à midi - je vous propose de réfléchir à l'argumentation de la réponse avec un peu plus de détails que le courrier actuel - (je ne fonctionne pas comme lui).

[...]

je (*sic*) vais essayer de régler le problème définitivement mardi prochain - (*sic*). »

i) Dans le courant de l'année 2012, les appelants ont mandaté l'entreprise [...] SA pour procéder à la pose de panneaux de « wedi » aux fenêtres du salon, de la chambre parentale et de la chambre enfant de l'appartement des intimés.

j) Le 30 janvier 2013, l'entreprise [...] SA, mandatée par les copropriétaires, a rendu un rapport dont il ressort notamment ce qui suit :

« 3. Conclusion

D'un point de vue légal, les normes en vigueur ne sont pas respectées.

- L'isolation des contrecœurs n'est pas conforme
Selon les normes en vigueur, les contrecœurs doivent avoir une isolation de 10 cm
- L'isolation des embrasures de fenêtres n'est pas conforme
Selon les normes en vigueur, les embrasures doivent avoir une isolation de 4 cm
- Les têtes de dalle indiquent un pont thermique non traité
Selon les normes en vigueur, un retour d'isolation sur 50 cm doit être posé.

Pour assurer la pérennité du bâtiment et garantir des conditions d'hygiène saines des logements, il est impératif d'apporter une amélioration de l'isolation pour affaiblir ces ponts thermiques. »

k) Consécutivement à l'expertise privée effectuée par les intimés, les appelants ont demandé un rapport à l'entreprise [...] SA.

l) Le 4 février 2014, les intimés ont adressé à l'appelante un courrier recommandé dont la teneur est la suivante :

« [...]

Vous trouverez annexé à la présente une liste détaillée, par lot, des détériorations constatées et inventoriées à fin 2013.

Aujourd'hui, nous nous référons à la garantie SIA 118, mentionnée en page 5 du contrat de construction qui nous lie, et vous demandons de procéder au plus vite à la réparation des défauts listés, selon les normes en vigueurs (*sic*). Un délai au 24 février 2014 vous est accordé pour établir une proposition ferme d'intervention. Si vous ne deviez pas respecter ce délai, une procédure sera engagée auprès des autorités compétentes. »

La liste annexée à ce courrier a la teneur suivante :

« **Appartement W. _____, et F. _____**

□ ***Parquet rez-de-chaussée :***

Sévère dégradation du parquet au rez-de-chaussée, en raison du surplus d'huile versé au sol lors de la pose. Taches indélébiles.

Pour mémoire : L'entreprise [...] mandatée par vos soins pour la pose de ce parquet l'a sévèrement endommagé en le surchargeant d'huile.

Courant 2012, pour tenter de réparer cette malfaçon et après constat des experts du fournisseur du parquet ([...] SA), nous avons accepté sous réserve que l'entreprise [...] SA tente de réduire les dommages. Nous pouvons affirmer à ce jour que cette tentative est un échec. La moindre goutte d'eau qui tombe sur le sol fait une tache en rentrant en contact avec l'huile.

De plus, lors de leur intervention, l'entreprise [...] SA a causé d'autres dégâts. Plinthes tachées par les giclures d'huile et abîmées par endroit.

Nous demandons le remplacement de ce parquet.

□ **Ventilation salle de douche :**

En cas de vent, le vent s'engouffre dans le conduit et le fait claquer : suggestion de Monsieur X. _____ - *mettre sur le toit sur l'évacuation, une girouette qui atténuerait ces bruits* : à ce jour aucune suite

□ **Mur salon :**

Nous soupçonnons un effritement du mur derrière l'isolation. Des bruits de chutes de sable/cailloux (?) se font entendre de plus en plus fréquemment. Cette désagrégation est-elle due à l'humidité ?

□ **Colonne d'évacuation d'eau :**

Cette colonne a été mal posée (Signalé (*sic*) lors d'un précédent courrier). Pour tenter de réduire le bruit de chute d'eau de la colonne d'évacuation de la baignoire de l'appartement du dessus (Evacuation (*sic*) qui passe dans le salon) une entreprise a été mandatée pour essayer d'isoler phoniquement le tuyau avec de la mousse expansée. Cette tentative est un échec. »

m) Le 17 mars 2014, l'appelant a adressé un courrier à l'appelante dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...] »

Je me réfère à votre lettre du 4 février 2014 remise par la PPE « [...] » relative aux défauts persistants de la construction, particulièrement aux venues systématiques de moisissures sur des parties construites.

Préambule

- En votre compagnie le 13 février 2014, nous avons effectué une visite des lots rez-de-chaussée, étage et duplex. Le deuxième étage ne fait l'objet d'aucune remarque.
- La constatation est essentiellement sur des moisissures depuis 2012.
[...]
- Les reconnaissances des travaux se sont terminées le 16 novembre 2011 par le duplex. [...].
- Des traces de légère moisissure sur une certaine partie des encadrements des fenêtres sont apparues déjà en 2012. Une étude de constat de déperdition de chaleur est demandée à [...] à [...], elle a permis la correction adéquate des points incriminés par ces moisissures (zone d'angle sur la partie supérieure des murs mitoyens et certaines tablettes de fenêtres).
[...].

Constat de la visite du 13 février 2014

- Il est à nouveau constaté de petites zones de moisissures dans les appartements du rez-de-chaussée et de l'étage.
- Des traces sont remarquées dans la chambre des parents du duplex et sur les deux fenêtres de la chambre enfant au Sud-Est (pages 4,5,6).

[...]

Conclusion

- L'isolation des contrecœurs, embrasures et tête de dalle est conforme, la pose des parquets est conforme.
[...]
La construction est conforme aux descriptifs de vente des lots. »

n) Le 7 avril 2014, l'appelante a adressé aux intimés, ainsi qu'à d'autres copropriétaires, un courriel dont la teneur est la suivante :

« [...] Nous vous informons par la présente des interventions suivantes :

[...] SA - Fenêtre : intervention pour pose d'aérateur le jeudi 10 avril 2014 dès 15 h 30

[...] : nettoyage tâche - diverses interventions selon la Direction technique le Jeudi (sic) 10 avril 2014 dès 13 H pour la préparation

et le vendredi 11 avril 2014 pour les finitions.

En fin d'après midi (sic) le vendredi 11 avril 2014 Mr Q._____ passera contrôler les travaux effectués.

[..]. »

o) Le 9 avril 2014, les intimés ont répondu au courriel du 7 avril 2014 de l'appelante en ces termes :

« [...]

Renseignements pris, nous nous voyons contraint (*sic*) de refuser cette intervention.

En effet, le modèle d'aérateur standard « Köclimat » que vous désirez faire installer ne possède pas d'absorbant phonique, ce qui rajouterait au désagrément acoustique que nous subissons déjà, en raison de l'absence d'isolation dans les caissons de stores.

Nous restons toutefois favorable (*sic*) à votre démarche et sommes disposés à reconsidérer votre proposition mais avec un modèle d'aérateur avec **isolation phonique**.

Dans l'intervalle, l'entreprise [...] SA peut intervenir pour effectuer les travaux (nettoyage tâche + diverses interventions) comme planifié par la DT [*Direction des travaux*].

[...]. »

p) La pose des aérateurs chez les autres copropriétaires concernés a permis de régler le problème lié à l'humidité.

q) L'entreprise [...] SA a déposé un deuxième rapport en avril 2015 confirmant la persistance des problèmes d'humidité.

r) Le 19 janvier 2015, les intimés ont adressé le courriel suivant à l'appelante :

« [...]

Avec la période hivernale, les moisissures ont réapparu malgré la pose du vedi (*sic*). Cette solution ne semble donc pas suffisante.

Pourriez-vous proposer à l'entreprise [...] un autre système d'isolation thermique pour remédier à ce problème récurrent ?

[...]. »

s) Les parties ne se sont pas entendues sur la mise en œuvre d'une autre solution.

6. a) Le 19 novembre 2015, les intimés ont déposé contre les appelants, auprès de la Justice de paix, une requête de preuve à futur tendant à ce qu'une expertise soit ordonnée.

b) Par décision du 4 avril 2016, le Juge de paix a admis la requête des intimés et désigné [...] en qualité d'expert.

c) Le 21 décembre 2016, [...] a rendu son rapport d'expertise (ci-après : l'expertise). Il en ressort notamment ce qui suit :

« Pour l'expert l'excès d'humidité provient des murs extérieurs, là où précisément il n'y a pas de pare-vapeur réalisé et aussi par les dalles liées et posées sur les murs extérieurs par des empochements servant d'appuis (voir photographies de Mme F._____).

[...]

[...] l'expert a constaté que les évidements latéraux pour la mise en place des stores (situés dans la maçonnerie) n'ont fait l'objet d'aucun isolant particulier, créant ainsi un affaiblissement thermique. De plus, ces évidements mal dimensionnés permettent aux oiseaux de s'y installer.

[...]

[...] l'isolation des embrasures n'est pas conforme aux normes en vigueur qui préconisent un minimum de 4 cm. Une correction a été apportée postérieurement par la pose de panneau de type Wedi et l'expert doute que cette isolation complémentaire ait pu être posée correctement jusque contre le cadre de la fenêtre. Les thermographies confirment ces points faibles, notamment près des cadres de fenêtres.

[...]

[...] les têtes de dalles ne font l'objet d'aucune coupure thermique verticale et d'aucune pose d'isolation complémentaire, ni sous la dalle. Sur les dalles, avec l'installation du chauffage au sol, une isolation de 2 cm a été posée.

[...]

Les corrections de défauts précités sont lourdes. »

7. a) A la suite de la reddition de l'expertise, une assemblée générale des copropriétaires de la PPE [...] s'est tenue en présence notamment des intimés et de l'appelante.

A cette occasion, les intimés ont fait porter à l'ordre du jour la question de l'autorisation de faire effectuer, par leurs soins, des travaux de rénovation des parties communes touchées par le problème d'humidité.

L'autorisation de rénover les parties communes a été refusée à la majorité des copropriétaires.

b) Le 7 septembre 2017, lors d'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE [...], les intimés ont été autorisés, sur le principe, à effectuer les travaux de réfection sur leurs parties privées, sous condition que l'esthétique du bâtiment soit préservée.

Les copropriétaires ont également conclu un accord de principe pour l'exécution des travaux sur les parties communes et la sollicitation de devis à cet égard.

c) Le 12 novembre 2017, [...], architecte diplômé de [...]) mandaté par les copropriétaires, a établi un devis estimant, notamment, les coûts totaux de réfection des parties privées entre 89'700 fr. et 134'700 francs.

d) Le 12 septembre 2018, les intimés ont été formellement autorisés à exécuter les travaux de rénovation sur leurs parties privées.

Les intimés ont ainsi fait réaliser les travaux dans le courant de l'année 2018.

8. Les appelants ont signé des renonciations à se prévaloir de la prescription jusqu'au 31 décembre 2020.

9. a) Le 23 septembre 2020, après l'échec de la procédure de conciliation, les intimés ont déposé une demande contre les appelants auprès de la Chambre patrimoniale en concluant, avec suite de frais, à ce que ceux-ci soient condamnés à leur verser, solidairement entre eux, la somme de 137'478 fr. 50 avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2011.

b) Le 5 mars 2021, les appelants ont déposé une réponse en concluant, avec suite de frais, au rejet de la demande.

c) Le 14 juin 2021, les intimés ont déposé une réplique et ont persisté dans leurs conclusions.

d) Le 7 octobre 2021, les appelants ont déposé une duplique et ont persisté dans leurs conclusions.

e) Le 11 janvier 2022, les intimés ont déposé des déterminations sur la duplique et ont persisté dans leurs conclusions.

f) Le 14 mai 2024, une audience de plaidoiries finales s'est tenue en présence des parties et de leurs conseils respectifs.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr. en première instance, l'appel est recevable.

Il en va de même de la réponse, déposée en temps utile.

Il n'a cependant pas été tenu compte de la réplique spontanée déposée par les appelants, dans la mesure où le dispositif non motivé du jugement avait déjà été adressé aux parties. Elle est toutefois sans influence sur le sort de la cause.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], n. 2 ss *ad* art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

2.2 Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet

pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.3 Dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, il doit indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle ; sa mission se limite à contrôler le bien-fondé de la décision rendue en première instance ; les griefs des parties constituent le programme de l'examen qu'elle doit accomplir (TF 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.1).

2.4 Les appelants estime tout d'abord que le jugement entrepris retient à tort que la réception de l'ouvrage a eu lieu le 16 novembre 2011. Ils estiment que c'est déjà le 18 février 2011 que les intimés ont pris possession du bien.

Les appelants perdent de vue qu'ils ont eux-mêmes allégué que l'emménagement des intimés en février 2011 avait été fait de manière anticipée alors que la construction n'était pas terminée et que la réception de l'ouvrage avait eu lieu le 16 novembre 2011. Dans ces circonstances, le jugement entrepris ne souffre d'aucune constatation inexacte des faits.

Le grief des appelants doit être rejeté.

Par surabondance, on relèvera que, même si la date du 18 février 2011 devait être retenue comme déterminante, tant le délai de prescription de cinq ans que le délai de préemption de deux ans

resteraient respectés par les intimés, ce que les appelants ne remettent d'ailleurs pas en cause.

3.

3.1 Les appelants contestent ensuite l'appréciation de la Chambre patrimoniale selon laquelle les intimés n'auraient pas accepté l'ouvrage avec son défaut. Ils invoquent un courrier que les intimés leur ont adressé le 10 décembre 2012 les informant qu'ils avaient décidé de s'occuper des travaux de finitions, retouches et réparations des dégâts causés par les différentes entreprises lors de leurs interventions, sous leur propre responsabilité. Les appelants soutiennent que ce courrier démontre l'acceptation des défauts de l'ouvrage par les intimés.

3.2 Les intimés rappellent qu'ils ont adressé plusieurs avis des défauts aux appelants. Ils considèrent ainsi qu'il ne saurait être retenu qu'ils ont accepté l'ouvrage. Quant à leur courrier du 10 décembre 2012, les intimés indiquent qu'il a été adressé à l'appelant suite à ses nombreux refus de reconnaître les défauts constatés et d'y remédier et se borne à mentionner certains travaux dorénavant pris en charge par les intimés.

3.3

3.3.1 Aux termes de l'art. 367 CO, après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (al. 1). Chacune des parties a le droit de demander, à ses frais, que l'ouvrage soit examiné par des experts et qu'il soit dressé acte de leurs constatations (al. 2).

3.3.2 L'avis des défauts n'est soumis à aucune exigence de forme particulière. Il doit toutefois indiquer précisément quels défauts sont découverts (TF 4A_261/2020 du 10 décembre 2020 consid. 7.2.1 et les références citées). Cette communication n'est toutefois pas suffisante. Le maître doit également exprimer la volonté de ne pas reconnaître l'ouvrage comme conforme au contrat et de mettre en cause la responsabilité de

l'entrepreneur. Une certaine précision quant à la description du défaut est de mise ; l'entrepreneur doit comprendre sur quels points son ouvrage est contesté. En revanche, le maître n'a pas à motiver plus longuement sa position ; en particulier, il n'a pas à préciser l'origine des défauts dénoncés, ni à spécifier quels droits il entend exercer (TF 4A_261/2020 *loc. cit.*). L'essentiel est que l'entrepreneur comprenne sans hésitation que le maître entend s'en prendre à lui sur la base de sa responsabilité du fait des défauts. En règle générale, la simple communication des défauts implique déjà que le maître tient l'entrepreneur pour responsable ; il n'en va autrement qu'en présence de circonstances particulières, par exemple lorsque le maître signale les défauts dans le seul but de mettre en garde l'entrepreneur pour l'avenir (TF 4A_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.2 et les références citées).

3.4 La Chambre patrimoniale a retenu que les intimés avaient déjà constaté les défauts en lien avec les moisissures dues à l'humidité en décembre 2011. Elle a souligné que les intimés avaient à cet égard adressé plusieurs courriels faisant état des défauts, accompagnés de photographies les 5 décembre 2011, 9 janvier 2012 et le 19 janvier 2012. Elle a rappelé qu'une séance en présence des parties avait eu lieu le 11 juin 2012 et que le procès-verbal établi - non signé par les appelants - mentionnait des problèmes d'isolation. Enfin, elle a relevé qu'en janvier 2013, les intimés avaient transmis aux appelants des photographies thermiques montrant des ponts de froid au niveau de l'isolation de leurs fenêtres. Fondée sur ces éléments, elle a considéré que les intimés n'avaient pas accepté les défauts de l'ouvrage.

En l'occurrence, l'appréciation de la Chambre patrimoniale doit être suivie. Les intimés ont adressé aux appelants un premier avis des défauts le 5 décembre 2011 dans lequel ils décrivaient les défauts constatés et indiquaient qu'ils ne payeraient pas le solde des travaux tant que ceux-ci n'auraient pas été corrigés, citant en particulier le problème d'humidité et l'absence de finition du mur de la chambre parentale. Les intimés ont à nouveau adressé un avis des défauts aux appelants le 9 janvier 2012 en joignant des photographies des moisissures et sommant

les appelants de faire intervenir les entreprises concernées au plus vite. Les appelants ne sauraient ainsi soutenir que les intimés auraient accepté les défauts. Ces mises en demeure traduisent la volonté des intimés de ne pas reconnaître l'ouvrage comme conforme au contrat et la responsabilité des appelants dans ce cadre. Toute autre interprétation serait insoutenable.

Quant au courrier du 10 décembre 2012, il ne constitue pas plus une acceptation des défauts par les intimés. Au contraire, les intimés indiquent clairement que les défauts annoncés subsistent et qu'ils se borneront à se charger des finitions, des retouches et des réparations des dégâts causés par les entreprises lors de leurs interventions. *A contrario*, les intimés n'indiquent pas s'occuper des défauts liés au problème d'humidité qui demeuraient de la responsabilité des appelants. D'ailleurs, les parties ont encore tenté de trouver une solution à ce problème après cette date, de sorte que l'envoi de ce courrier est sans pertinence.

Dans ces circonstances, il n'y a pas eu acceptation du défaut par les intimés et le grief des appelants doit donc être rejeté.

4.

4.1 Les appelants font ensuite valoir que l'art. 366 al. 2 CO est de droit dispositif. Selon eux, l'art. 5 du contrat de construction y dérogerait. Ils voient dans cet article un engagement d'accepter les travaux de garantie, quels qu'ils soient, et une renonciation au droit de réfection par un tiers. Ils reprochent aux intimés d'avoir refusé leur proposition de réparation.

4.2 Les intimés estiment que cet article ne peut être interprété dans le sens d'une exclusion de responsabilité du constructeur que dans l'hypothèse où les maîtres de l'ouvrage feraient effectuer des travaux sous leur responsabilité propre sans son concours.

4.3

4.3.1 Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (TF 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 3.3.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 4A_508/2022 du 3 octobre 2023 consid. 3.1), il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; TF 4A_508/2022 précité consid. 3.1). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ;

une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A_614/2023 du 3 décembre 2024 consid. 4.2.1.2).

Pour ce faire, il convient donc de vérifier comment les destinataires des déclarations pouvaient les comprendre de bonne foi. A cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393). Ainsi, cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et les références citées). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (TF 5A_771/2022 du 5 avril 2023 consid. 3.3.1 et les références citées). Une interprétation stricte selon la lettre s'impose également lorsque les parties sont expérimentées en affaires et familières des termes techniques utilisés (TF 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.3.2 et les références citées).

4.3.2 La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que l'autorité d'appel examine librement ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles

relèvent du fait (TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et les références citées).

4.4 La clause citée par les appelants ne saurait être interprétée dans le sens qu'ils souhaitent lui donner. En effet, il en ressort que si les intimés effectuent des travaux sans l'accord du constructeur en court-circuitant la procédure de réfection des défauts, la garantie devient caduque. Cette clause n'implique toutefois aucunement que les intimés devraient accepter n'importe quelle solution proposée, sous peine de constituer un engagement excessif, mais doivent laisser à l'entrepreneur l'occasion de réparer les défauts dont il est responsable.

Le grief des appelants doit donc être rejeté.

5.

5.1 Les appelants contestent enfin que les intimés aient correctement suivi la procédure de l'art. 368 CO. Ils relèvent que le courrier leur impartissant un délai au 24 février 2014 pour faire une proposition d'intervention ne contenait pas la menace d'une exécution par substitution, ni ne décrivait les défauts liés au problème d'humidité. Les appelants estiment que les intimés n'ont jamais indiqué que ce délai était celui de l'art. 366 al. 2 CO. Ils soulèvent encore que, selon eux, trois éléments démontreraient que les intimés espéraient, malgré l'échéance de ce délai, que les appelants remédient eux-mêmes au défaut, soit le fait que les intimés, après avoir refusé une solution proposée par les appelants en avril 2014, leur aient indiqué qu'ils restaient favorables à leur démarche et disposés à reconsidérer une proposition différente, la continuation des investigations et recherches de solution jusqu'en 2016 et le fait que les intimés n'ont confié les travaux à un tiers qu'en 2018. Enfin, les appelants considèrent qu'en refusant les solutions proposées – qui se sont avérées efficaces pour les autres copropriétaires touchés par le problème – et l'accès à leur logement aux entreprises mandatées, et en confiant l'exécution des travaux à un tiers sans préalablement requérir l'autorisation du juge, les intimés sont déchus de leur droit à la garantie.

5.2 Les intimés rétorquent que les appelants ont démontré n'avoir jamais eu l'intention de procéder à la réfection des défauts. Ils relèvent que les appelants ne sont jamais entrés en matière à cet égard, malgré de nombreuses tentatives de trouver une solution transactionnelle.

5.3

5.3.1 En cas de livraison d'un ouvrage défectueux, le maître a le choix, aux conditions de l'art. 368 CO, d'exiger soit la réfection de l'ouvrage, soit l'annulation du contrat, soit la réduction du prix ; le maître est lié par son choix, qui procède de l'exercice d'un droit formateur. S'il demande la réfection de l'ouvrage et obtient satisfaction, il ne saurait exercer l'action rédhibitoire ou minutoire (TF 4A_274/2024 du 20 août 2024 consid. 3.1.2 et les références citées). Le maître de l'ouvrage ne peut pas, en lieu et place des droits alternatifs qui lui sont octroyés par l'art. 368 CO, soutenir qu'il y a mauvaise exécution du contrat et se prévaloir des art. 97 ss CO (TF 4A_274/2024 *ibidem*). Le droit formateur ne peut être exercé que par celui auquel il appartient ; le juge ne peut en principe pas suppléer une volonté qui n'a pas été manifestée (TF 4A_23/2021 du 12 décembre 2022 consid. 3 et les références citées).

5.3.2 D'après l'art. 366 al. 2 CO, applicable par analogie (TF 4A_268/2021 du 18 mai 2022 consid. 5.1 et les références citées), le maître peut fixer ou faire fixer à l'entrepreneur un délai convenable pour supprimer le défaut, en l'avisant que, s'il ne s'exécute pas dans le délai fixé, les réparations ou la continuation des travaux seront confiées à un tiers, aux frais et risques de l'entrepreneur. Cette disposition régit un cas d'exécution par substitution, sans qu'il soit nécessaire de requérir au préalable une autorisation du juge (ATF 126 III 230 consid. 7a). La simple fixation d'un délai par le maître n'est pas suffisante. La menace de l'exécution par un tiers est nécessaire, l'entrepreneur devant être informé des conséquences de son éventuelle passivité (Chaix *in* Thévenoz/Werro, Commentaire Romand du Code des obligations I [CR-CO I], 3^e éd., Bâle, 2021, n. 33, *ad* art. 366). Le maître doit donc obligatoirement fixer à l'entrepreneur un délai d'exécution convenable et le menacer qu'à

l'échéance du délai, s'il ne réagit pas, il fera appel aux services d'un tiers (TF 4D_76/2010 du 5 octobre 2010 consid. 5.2 et les références citées). La fixation d'un délai n'est pas nécessaire lorsqu'il apparaît que cette mesure serait sans effet, par exemple si l'entrepreneur se révèle d'emblée totalement incapable d'éliminer le défaut ou s'il manifeste, expressément ou par actes concluants, qu'il n'entend rien modifier à la situation (ATF 150 III 63 consid. 8.3.2.1 et les références citées).

5.4 La Chambre patrimoniale a considéré que le délai fixé par les intimés au 24 février 2014 remplissait les conditions imposées par l'art. 366 al. 2 CO, applicable par analogie. Elle a constaté que les intimés ont tenu les appelants informés de l'état des moisissures dans leur appartement et que, dès lors que les tentatives des appelants pour éliminer le défaut n'avaient pas abouti, les intimés leur avaient laissé une ultime occasion de proposer des solutions concrètes. Les appelants n'ayant pas voulu entrer en matière, les intimés s'étaient adjoint les services d'un architecte afin d'éliminer les défauts de leur appartement, ce qu'ils étaient en droit de faire conformément à la possibilité laissée par l'art. 366 al. 2 CO. Fondée sur ce constat, la Chambre patrimoniale a considéré que leur conclusion tendant au remboursement des frais engagés était fondée sur le principe.

La Cour de céans ne partage pas ce constat. Les intimés ont choisi d'exercer leur droit à la réparation de l'ouvrage. Le choix de ce droit formateur entraîne l'exclusion des droits à la réduction du prix de l'ouvrage, ainsi qu'à l'annulation du contrat. En pareil cas, les intimés devaient respecter les conditions relatives à l'exécution par substitution fondée sur l'art. 366 al. 2 CO, applicable par analogie.

Or, il y a lieu de constater, avec les appelants, que le courrier du 4 février 2014 des intimés ne fixe aucun délai pour l'élimination du défaut mais uniquement pour faire une proposition d'intervention, ce sans compter qu'il ne concerne pas le défaut causal - qui n'est même pas mentionné - mais plutôt ses conséquences. Le courrier ne contient pas non plus de menace d'exécution par un tiers à défaut de respect du délai

imparti mais se borne à prévenir qu'une procédure sera engagée. Aucun des courriels et courriers adressés par les intimés aux appelants ne contient un tel avis. S'il est vrai que les appelants n'ont pas strictement respecté ce délai et n'ont réagi qu'en mars et avril 2014, on ne peut cependant pas, sur la base des faits retenus, considérer qu'impartir clairement un délai raisonnable aux appelants, avec la menace d'une exécution par substitution, aurait été vain. Les appelants sont en effet toujours entrés en matière pour chercher la cause aux problèmes d'humidité et de possibles solutions. Le fait que cela ait duré ou que les parties aient été en désaccord ne peut leur être reproché, tant les problèmes d'humidité peuvent être complexes. On peut relever qu'il ressort de l'état de fait qu'en 2017 et 2018, l'assemblée générale de la PPE s'est penchée sur ces problèmes d'humidité. Si les intimés ont été « autorisés » à effectuer des travaux nécessaires dans leur appartement pour l'assainir, rien n'a été protocolé sur le coût de ces travaux et leur prise en charge financière. C'est donc à raison que les appelants soutiennent que la procédure de l'art. 368 CO n'a pas été suivie et que les intimés sont déchus de leur droit de garantie.

L'appel doit donc être admis sur ce point.

6.

6.1 Vu ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement réformé dans le sens des considérants.

6.2

6.2.1 Aux termes de l'art. 95 al. 1 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires (al. 2) et les dépens (al. 3), lesquels sont fixés par les cantons (art. 96 CPC). Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante.

Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance.

6.2.2 Les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés à 10'610 fr. et ne sont pas contestés dans leur quotité. L'appel étant admis et la demande au fond des intimés rejetée, il convient dès lors de mettre l'émolument de la procédure de première instance à la charge de ceux-ci, solidairement entre eux, dans la mesure où ils succombent entièrement (art. 106 al 1 CPC).

Les intimés devront ainsi, solidairement entre eux, verser aux appelants le montant de 1'110 fr. à titre de remboursement de leur avance de frais judiciaires.

Concernant les dépens de première instance, évalués à 18'000 fr. et également non contestés dans leur quotité, ils doivent être mis à charge des intimés, qui succombent entièrement. Partant, les intimés doivent verser aux appelants, solidairement entre eux, un montant de 18'000 fr. à titre de dépens.

6.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'655 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés paieront, solidairement entre eux, aux appelants le montant de 1'655 fr. à titre de remboursement de leur avance de frais.

Les dépens de deuxième instance sont évalués à 5'000 fr. (art. 12 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Les intimés, solidairement entre eux, verseront aux appelants le montant de 5'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

7.

7.1 Selon l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision. En cas d'erreurs d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (art. 334 al. 2, 2^{ème} phrase, CPC).

La contradiction ou le manque de clarté doit être imputé à une formulation formellement viciée (TF 4A_393/2023 du 9 janvier 2024 consid. 4.1.1 et les références citées). Le but de l'interprétation ou de la rectification n'est pas de modifier la décision du tribunal, mais de la clarifier ou la rendre conforme avec le contenu réellement voulu par celui-ci (TF 5A_6/2016 du 15 septembre 2016 consid. 4.3.1, non publié *in* ATF 142 III 695). Il y a lieu à rectification en cas d'erreur dans la formulation de ce qui a été voulu, mais non en cas d'erreur dans la formation de la volonté du tribunal. La rectification ne peut avoir pour but la modification de la décision rendue, mais intervient uniquement lorsque ce que l'autorité a voulu n'a pas été correctement transcrit (TF 5A_972/2016 du 24 août 2017 consid. 4.2). De manière générale, on considère que le dispositif entre en contradiction avec les motifs lorsqu'il prévoit autre chose que ceux-ci.

7.2 En l'occurrence, il est manifeste que le dispositif du 27 janvier 2025, adressé aux parties le 29 janvier 2025, contient une erreur de plume à son chiffre IV. En effet, le résultat de l'addition des frais judiciaires arrêtés à 1'655 fr., et des dépens évalués à 5'000 fr., parvient à un total de 6'655 fr. et non 6'555 fr. comme indiqué de manière erronée dans le dispositif non motivé du jugement.

Il y a donc lieu de rectifier d'office le montant total du par les intimés aux appelants en remboursement l'avance de frais judiciaire et de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
rectifie le chiffre IV et prononce :

- I. L'appel est admis.
- II. Le jugement est réformé comme il suit :
 - I. La demande formée par F._____ et W._____ est rejetée.
 - II. Les frais judiciaires, arrêtés à 10'610 (dix mille six cent dix francs), sont mis à la charge des demandeurs F._____ et W._____, solidairement entre eux.
 - III. Les demandeurs F._____ et W._____, solidairement entre eux, doivent payer aux défendeurs D._____ SA et Q._____, solidairement entre eux, le montant de 1'110 fr. (mille cent dix francs) versé à titre d'avance de frais.
 - IV. Les demandeurs F._____ et W._____, solidairement entre eux, doivent payer aux défendeurs D._____ SA et Q._____, solidairement entre eux, le montant de 18'000 (dix-huit mille francs) à titre de dépens.
 - V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'655 fr. (mille six cent cinquante-cinq francs), sont mis à la charge des intimés F._____ et W._____, solidairement entre eux.
- IV. Les intimés F._____ et W._____, solidairement entre eux, doivent verser aux appelants D._____ SA et Q._____, solidairement entre eux, le montant de 6'655 fr. (six mille six cent cinquante-cinq francs) à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 29 janvier 2025, est notifié en expédition complète à :

- Me Robert Lei Ravello (pour D. _____ SA et Q. _____),
- Me Philippe Baudraz (pour W. _____ et F. _____),

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

- la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est 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 :