

VD_FINDINFO HC / 2025 / 756 vom 3. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___756

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 756 du 3 novembre 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 756 del 3 novembre 2025

Regeste

DÉCISION DE RENVOI, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, REJET DE LA DEMANDE, FARDEAU DE LA PREUVE, PRINCIPE D'ALLÉGATION, MOTIVATION DE LA DEMANDE, PRESCRIPTION, ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX, OBLIGATION DE RÉDUIRE LE DOMMAGE | 135 CO, 197 CO, 201 CO, 205 al. 1 CO, 219 al. 3 CO, 42 CO, 44 CO, 311 CPC (CH)

Erwägungen

E. 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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.

E. 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).

E. 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 failles 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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).

E. 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.

E. 4.3.2

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

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 5.1

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

E. 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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 réfection, 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.

E. 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).

E. 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 réfection 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 réfection 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 réfection 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 7.1

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

E. 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).

E. 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]).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.