

Bundesgericht – 4A_641/2025

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 2. Juli 2026

Action en réduction du
prix ; calcul de la moins-
value ; ventilation dans la
PPE

Minderungsklage ;
Berechnung des
Minderwerts ; Aufteilung im
Stockwerkeigentum

art. 42, 44, 205 CO

Art. 42, 44, 205 OR

Action en réduction du prix et calcul de la moins-value (art. 42 et 205 CO) – Rappel des principes (consid. 5.1-5.1.2). La venderesse qui n'a pas contesté en instance cantonale l'application des présomptions, ne peut pas reprocher à la cour cantonale d'avoir considéré que la moins-value correspondait au coût de réfection. Le cas échéant, il lui revient d'établir que la moins-value aurait été inférieure aux coûts de réfection. S'agissant d'une éventuelle réduction de l'indemnité au sens de l'art. 44 CO, il incombe également à la venderesse de démontrer que les acheteurs n'auraient pas pris toutes les mesures pour réduire l'indemnité à laquelle ils prétendent, puisqu'elle déduit de ce fait dirimant des conséquences en sa faveur (consid. 5.3).

Action en réduction du prix et ventilation dans la PPE – En raison de sa nature divisible, le droit à la réduction de prix ne pose *a priori* pas de difficultés juridiques lorsqu'il est exercé individuellement par un acheteur en rapport avec un défaut affectant une partie commune. En effet, l'acquéreur fera valoir une réduction du prix convenu, proportionnellement à la moins-value de sa part d'étage causée par la partie commune défectueuse ; l'exercice de ce droit n'influence que le prix de la part d'étage acquise, respectivement construite (consid. 6.1). En l'espèce, les défauts affectent la structure même du bâtiment (canalisations, drainages et toiture) et n'épargnent pas les garages. Lorsqu'un défaut affecte une partie commune, la moins-value entraînée se répercute sur l'ensemble des parts d'étage, y compris celles correspondant à des garages, lesquels doivent, au demeurant et généralement, être constitués en locaux annexes sans indépendance fonctionnelle et économique propre. Il n'était ainsi pas contraire au droit fédéral de tenir compte des lots rattachés aux garages pour calculer les parts d'étage des acheteurs et par conséquent la proportion de la réduction du prix de vente (consid. 6.2).

NB : cet arrêt concerne la même affaire que l'arrêt du [TF 4A 357/2024 du 13 mars 2025](#), résumé dans [immodroit.ch](#), lequel portait sur la question de la tardiveté de l'avis des défauts.

Minderungsklage und Berechnung des Minderwerts (Art. 42 und 205 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.1-5.1.2). Die Verkäuferin, die im kantonalen Verfahren die Anwendung der Vermutungen nicht bestritten hat, kann der Vorinstanz nicht vorwerfen, angenommen zu haben, dass der Minderwert den Nachbesserungskosten entspreche. Gegebenenfalls obliegt es ihr nachzuweisen, dass der Minderwert geringer gewesen wäre als die Nachbesserungskosten. Hinsichtlich einer allfälligen Herabsetzung der Ersatzpflicht im Sinne von Art. 44 OR obliegt es ebenfalls der Verkäuferin nachzuweisen, dass die Käufer nicht alle Massnahmen getroffen hätten, um die von ihnen beanspruchte Entschädigung zu verringern, da sie aus dieser rechtshindernden Tatsache Rechtsfolgen zu ihren Gunsten ableitet (E. 5.3).

Minderungsklage und Aufteilung im Stockwerkeigentum – Aufgrund seiner Teilbarkeit wirkt der Minderungsanspruch *a priori* keine rechtlichen Schwierigkeiten auf, wenn er von einem Käufer individuell in Bezug auf einen Mangel an einem gemeinschaftlichen Teil ausgeübt wird. Der Erwerber macht nämlich eine Minderung des vereinbarten Preises im Verhältnis zum Minderwert seines Stockwerkeigentumsanteils geltend, der durch den mangelhaften gemeinschaftlichen Teil verursacht wird ; die Ausübung dieses Rechts wirkt sich nur auf den Preis des erworbenen bzw. erstellten Stockwerkeigentumsanteils aus (E. 6.1). Im vorliegenden Fall betreffen die Mängel die Struktur des Gebäudes selbst (Kanalisationen, Drainagen und Dach) und verschonen die Garagen nicht. Betrifft ein Mangel einen gemeinschaftlichen Teil, so wirkt sich der dadurch verursachte

Minderwert auf sämtliche Stockwerkeigentumsanteile aus, einschliesslich jener, die Garagen entsprechen, welche im Übrigen in der Regel als Nebenräume ohne eigene funktionelle und wirtschaftliche Selbständigkeit auszugestalten sind. Es versties somit nicht gegen Bundesrecht, die den Garagen zugeordneten Einheiten bei der Berechnung der Stockwerkeigentumsanteile der Käufer und folglich des Umfangs der Kaufpreisminderung zu berücksichtigen (E. 6.2).

Anm. : Dieses Urteil betrifft dieselbe Angelegenheit wie das Urteil des Bundesgerichts [4A_357/2024 vom 13. März 2025](#), das auf [immodroit.ch](#) zusammengefasst ist und die Frage der Verspätung der Mängelrüge betraf.

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux

Hurni, Président, Kiss et Denys.

Greffier : M. Hausammann.

Participants à la procédure

A. SA en liquidation,

représentée par Me David Minder, avocat,

recourante,

contre

1. B.,

2. C.,

tous les deux représentés par

Me Sébastien Fanti, avocat,

intimés.

Objet

Contrat de vente immobilière (garantie en raison des défauts, action en réduction du prix de vente),

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 3 novembre 2025 (PT15.001632-250429 494).

Faits :

A.

A.a. A. SA en liquidation (ci-après: la société ou la venderesse) était propriétaire de la parcelle n° xxx de la commune de U. (VD). Elle y a fait construire un immeuble de quatre appartements et cinq garages, composant les neufs parts de la propriété par étages (PPE) "D.". En qualité de maître d'ouvrage, la société a confié à des tiers des travaux de charpente, d'isolation de la toiture, de ferblanterie et de couverture.

Par acte authentique du 25 février 2008, C. a acquis les parts n° s xxx-1, xxx-5 et xxx-9, représentant 211 millièmes de la PPE (lots n° s 1, 5 et 9). Par acte authentique du 9 septembre 2008, B. a acquis les parts n° s xxx-4 et xxx-6, représentant 335 millièmes de la PPE (lots n° s 4 et 6).

A.b. Le 19 juin 2012, C. et B. (ci-après: les acheteurs) ont signalé à la société la présence de défauts affectant le lot n° xxx-4 et les parties communes de la PPE (vide entre le toit et la façade, problèmes d'humidité, utilisation de lauzes sur le toit de l'immeuble). Un nouvel avis des défauts a été émis, le 27 août 2012, pour un problème d'isolation. Le 26 septembre 2012, le représentant de l'architecte du projet a également annoncé des "défauts cachés" (murs non étanches, oubli d'une "sortie d'Abris") à des entreprises qui avaient été mandatées pour les travaux.

Une expertise privée du 30 octobre 2012, mandatée par les acheteurs, a fait état des défauts de construction de l'immeuble, en particulier s'agissant de la toiture. Un second rapport d'expertise du 1er juin 2013 a confirmé la présence des défauts. Le 15 août 2013, un autre expert a constaté des anomalies concernant les conduites de canalisations et de drainage.

Dans le cadre d'une requête de preuve à futur déposée par les acheteurs, une expertise du 3 novembre 2014 a constaté différents défauts de construction des conduites de canalisations et de drainage (cassures, absence de raccordement de descentes d'eaux pluviales, mauvaise orientation), des défauts en matière de ventilation de la toiture, ainsi que des défauts dans les avant-toits. Le 9 février 2015, l'expert a déposé un rapport complémentaire.

A.c. Afin de procéder à la réfection de la toiture, des sondages ont été réalisés en mars 2016 et ont révélé la présence de champignons, de pourritures et de bêtes dans la toiture. Ces défauts ont été annoncés par les acheteurs à la société, le 5 avril 2016. En juillet 2017, des travaux d'assainissement de drainages ont été réalisés pour un coût de 48'111 fr. 80.

Dans la nuit du 3 au 4 novembre 2019, de l'eau s'est infiltrée dans le local technique et de chauffage de l'immeuble. Le 7 novembre 2019, les acheteurs ont notifié un "avis des défauts complémentaires" à la société.

A.d. Des procédures judiciaires ont été engagées par la société contre les entreprises sous-traitantes qui avaient été mandatées pour la réalisation des travaux.

Dans ce cadre, une expertise du 21 septembre 2018 réalisée par E., architecte, a constaté que des travaux de réfection avaient été entrepris au printemps 2017 en lien avec les conduites de canalisation et de drainage et que les travaux de réfection entrepris pour la toiture devaient être entièrement refaits, pour un coût estimé entre 380'000 fr. et 450'000 francs.

Dans une expertise complémentaire réalisée le 5 janvier 2022, F., ingénieur architecte, a expliqué que les aménagements extérieurs de l'immeuble devaient être revus dans leur conception afin de régler les problèmes de réception et d'évacuation des eaux. Selon lui, les infiltrations d'eau, telles que celles subies en novembre 2019 sur la façade nord de l'immeuble, pouvaient être causées par des drainages

défectueux ou remplis de poussière. Sans chiffrer le coût d'une intervention, l'expert a proposé d'entreprendre "une fouille, recherche et dégagement des canalisations (...)" afin de déterminer les raisons obstruant les canalisations. Selon un représentant de l'entreprise ayant effectué les travaux de drainages sur la partie est de l'immeuble, le coût approximatif de ces travaux était évalué à 100'000 francs.

B.

B.a. Après une tentative infructueuse de conciliation, les acheteurs ont déposé auprès de la Chambre patrimoniale cantonale une demande en paiement de 190'000 fr., avec intérêts à 5 % dès le 30 novembre 2009, augmentée à 450'000 fr. dans le cadre de leur réplique, puis à 600'000 fr. dans une détermination complémentaire, à l'encontre de la société.

Dans sa réponse, la société a conclu au rejet des prétentions, invoquant la prescription de celles-ci et opposant la compensation d'une créance de 32'750 fr. qu'elle disposait à leur encontre à titre de solde du prix des immeubles vendus.

Par jugement du 13 février 2023, la Chambre patrimoniale cantonale a condamné la société à payer aux acheteurs un montant de 188'605 fr., avec intérêt de 5 % dès le 30 novembre 2009, et de 118'793 fr., avec intérêts à 5 % dès le 29 décembre 2009. Statuant par arrêt du 13 mai 2024, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a admis l'appel formé par la société et rejeté les prétentions des acheteurs, au motif que les avis des défauts auraient été tardifs. Par arrêt du 13 mars 2025 du Tribunal fédéral (4A_357/2024), l'arrêt cantonal a été annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale afin qu'elle reprenne la procédure.

B.b. Par arrêt du 3 novembre 2025, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a confirmé le jugement du 13 février 2023 de la Chambre patrimoniale cantonale et rejeté l'appel formé par la société.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, A. SA en liquidation demande principalement au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du 3 novembre 2025 et de le réformer en ce sens que les prétentions des acheteurs sont rejetées. Subsidiairement, elle conclut à son annulation et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants, respectivement pour complément d'instruction puis nouvelle décision. Par ordonnance présidentielle du 27 janvier 2026, l'effet suspensif a été, en l'absence d'opposition, octroyé au recours.

La cour cantonale renonce à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. Un délai de détermination a été imparti aux intimés qui n'ont pas procédé.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur

(art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 30'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions. Demeure réservée, à ce stade, la recevabilité des griefs soulevés par les recourants.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (**ATF 136 I 241** consid. 2.1). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (**ATF 140 III 86** consid. 2, 115 consid. 2). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties (**ATF 140 III 86** consid. 2). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs; **ATF 147 III 172** consid. 2.2; **143 III 290** consid. 1.1).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (**ATF 143 I 310** consid. 2.2). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF. La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (**ATF 140 III 264** consid. 2.3).

3.

Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits et une violation de l'art. 219 al. 3 CO, la recourante soutient que l'action en garantie des défauts des intimés serait prescrite.

3.1. La cour cantonale a considéré que les défauts liés à la maladie des champignons et les problèmes de drainage n'étaient pas nouveaux et qu'il s'agissait d'une conséquence des défauts d'étanchéité, de canalisation et de drainage, pour lesquels la prescription avait été interrompue. En outre, elle a estimé que, même si les défauts étaient nouveaux, ceux-ci seraient néanmoins interdépendants des défauts objets de la requête de conciliation, de sorte que la prescription aurait aussi été valablement interrompue à leur égard. Enfin, l'instance précédente a considéré que le grief de la recourante n'était de toute manière pas suffisamment motivé (cf. art. 311 CPC), dans la mesure où elle ne s'en prenait pas au raisonnement des premiers juges, de sorte qu'il était irrecevable.

3.2. La décision attaquée contient une double (voire triple) motivation, portant à la fois sur le non-respect des exigences formelles du recours cantonal et sur le fond. Lorsque la décision attaquée se fonde sur plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes pour sceller le sort de la cause, la partie recourante doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'elles est contraire au droit en se conformant aux exigences de motivation requises (**ATF 150 I 39** consid. 4.3; **142 III 364** consid. 2.4; **138 I 97** consid. 4.1.4).

En l'espèce, la recourante ne s'en prend pas à la motivation de la cour cantonale quant à la recevabilité de son grief devant la juridiction d'appel. Elle ne soutient pas, ni ne démontre, que la juridiction cantonale aurait violé l'art. 311 al. 1 CPC, en refusant d'entrer en matière sur son grief insuffisamment

motivé (sur cette disposition: cf. par ex. arrêt 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1). Le recours est par conséquent irrecevable sur ce point.

4.

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir appliqué l'art. 42 al. 2 CO pour déterminer la réduction du prix qui devait être opérée en raison des défauts.

Sur ce point également, dans une motivation alternative, la cour cantonale a déclaré irrecevable le grief de la recourante, au motif qu'il n'était pas suffisamment motivé. Or la recourante ne se prévaut pas devant le Tribunal fédéral d'une violation de l'art. 311 al. 1 CPC et ne reproche pas aux juges cantonaux d'avoir déclaré à tort son grief irrecevable. Pour ce motif, il ne peut pas non plus être entré en matière sur son grief.

5.

Invoquant une violation des art. 42 al. 2 et 205 CO, ainsi qu'une appréciation insoutenable des preuves, la recourante se plaint ensuite, à titre subsidiaire, d'une mauvaise estimation de la réduction du prix de vente.

5.1. Dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value (art. 205 al. 1 CO). L'acheteur qui agit en réduction du prix a droit, comme dans le contrat d'entreprise, à une réduction du prix "en proportion de la moins-value" (cf. art. 368 al. 2 CO). Il faut donc bien distinguer entre, d'une part, la moins-value objective de la chose et, d'autre part, le montant de la réduction que l'acheteur peut retrancher du prix plein (arrêt 4A_499/2022 du 8 août 2023 consid. 4.1.2).

5.1.1. La moins-value consiste dans la différence entre la valeur objective de la chose sans défaut et la valeur objective de la chose avec défaut, qui doit être calculée au moment du transfert des risques (ATF 117 II 550 consid. 4b/bb; arrêt 4A_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.6). En général, la valeur objective de la chose vendue se détermine d'après sa valeur commerciale ou vénale (ATF 105 II 99 consid. 4a; arrêt 4A_23/2021 du 12 décembre 2022 consid. 4).

La réduction du prix "en proportion de la moins-value" doit, selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, être calculée selon la méthode relative (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3a; 105 II 99 consid. 4a; 88 II 410 consid. 3; 81 II 207 consid. 3a; arrêt 4A_23/2021 précité consid. 4 et les arrêts cités; s'agissant des critiques, cf. notamment Tercier/Carron, Les contrats spéciaux, 6e éd. 2025, n° 807, p. 123). Autrement dit, le prix réduit est égal au prix convenu multiplié par la proportion existant entre la valeur objective de la chose avec défaut et la valeur de la chose sans défaut, selon la formule: $p \text{ (prix réduit)} = P \text{ (prix convenu)} \times [vo \text{ (valeur objective avec défaut)} / VO \text{ (valeur objective sans défaut)}]$.

Cette jurisprudence vise à rétablir l'équilibre des prestations selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192; arrêt 4A_23/2021 précité consid. 4). 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; arrêts 499/2022 précité consid. 4.1.2.1; 4A_23/2021 précité consid. 4).

5.1.2. L'application stricte de la méthode relative se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de la chose sans défaut et la valeur objective de la chose avec défaut. Pour pallier cette difficulté, la jurisprudence a admis une présomption de fait : la valeur objective de la chose sans défaut est présumée égale au prix convenu par les parties. Cette présomption se fonde sur la considération que, d'ordinaire, le prix est l'expression de la valeur marchande; elle permet de tenir compte équitablement des intérêts en présence (ATF 111 II 162 consid. 3b; arrêt 4A_23/2021 précité consid. 4). 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 (arrêt 4A_499/2022 précité consid. 4.1.2.2).

Facilitant encore l'application de l'art. 368 al. 2 1ère 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; 111 II 162 consid. 3b; arrêts 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 5.2.1; 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.6). Il appartient à celle des parties qui prétend que la moins-value est supérieure ou inférieure de l'établir (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 (arrêts 4A_23/2021 précité consid. 4; 4C.461/2004 du 15 mars 2005 consid. 4; Tercier/Carron, *op. cit.*, n° 811 p. 124).

5.2. La recourante ne conteste pas en soi l'application de la méthode relative, mais estime que la cour cantonale aurait appliqué celle-ci de manière erronée, en se basant sur les seules estimations d'un témoin.

Confirmant le raisonnement des premiers juges, la cour cantonale 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, et, d'autre part, l'estimation effectuée par un témoin à hauteur de 100'000 fr. pour les travaux relatifs aux aménagements extérieurs évoqués par l'expert F..

5.3. Dans son jugement du 13 février 2023, la Chambre patrimoniale cantonale a constaté que les parties n'avaient pas renversé les présomptions posées par la jurisprudence, de sorte que la réduction du prix était égale au coût de l'élimination des défauts (ch. XI.c, p. 48). **La recourante, qui se plaint d'une mauvaise application de la méthode relative, ne prétend toutefois pas avoir contesté en instance cantonale l'application des présomptions, ce d'autant plus qu'il lui revenait alors dans ce cas d'établir que la moins-value aurait été inférieure aux coûts de réfection (cf. ATF 116 II 305 consid. 4a). Elle ne peut par conséquent pas reprocher à la cour cantonale d'avoir considéré que la moins-value correspondait au coût de réfection et ne peut pas davantage soulever un tel grief, qui n'a pas été traité par l'instance précédente, devant le Tribunal fédéral (supra consid. 2.1 in fine).** Par ailleurs, en tant qu'il porte sur l'application de la preuve facilitée de l'art. 42 al. 2 CO pour déterminer le montant des travaux, le grief est infondé pour les motifs déjà évoqués. La cour cantonale a du reste retenu, sans que cela ne soit remis en cause de manière motivée, que le montant de 100'000 fr., avancé par le témoin, apparaissait approprié pour remédier aux défauts affectant les aménagements extérieurs, dans la mesure où l'expert F. avait en particulier indiqué qu'ils devaient être entièrement revus dans leur conception.

La recourante se plaint ensuite en vain d'une inversion du fardeau de la preuve s'agissant de l'existence d'une cause de réduction de l'indemnité (cf. art. 44 al. 1 CO). Il ressort des faits de l'arrêt querellé que la totalité du prix de vente a déjà été versée et que les intimés réclament dès lors une indemnité correspondant à la moins-value par le biais d'une action contractuelle en réduction du prix. **Or en tant que débitrice de cette action, il revenait à la recourante de démontrer que les intimés créanciers n'auraient pas pris toutes les mesures pour réduire l'indemnité à laquelle ils prétendent, puisqu'elle déduit de ce fait dirimant des conséquences en sa faveur (ATF 143 III 1 consid. 4.1; arrêt 4A_243/2018**

du 17 décembre 2018 consid. 5.1; cf. aussi arrêt 4A_610/2024 du 15 août 2025 consid. 3.2.3). Dans la mesure où la recourante ne parvient pas à remettre en cause qu'il lui revenait d'alléguer et de démontrer l'existence d'une cause de réduction de l'indemnité, et qu'elle ne l'avait pas fait, ses critiques sur ce point sont pour le surplus inopérantes.

Enfin, l'arbitraire dans l'appréciation des preuves, invoqué lapidairement dans le recours et de manière difficilement intelligible, ne satisfait pas aux exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF, en plus d'être infondé. Contrairement à ce que semble soutenir la recourante dans ce grief, la cour cantonale s'est fondée sur les travaux exécutés en 2017, et le montant y relatif de 48'111 fr. 80, uniquement en tant qu'ils portaient sur les travaux d'assainissement de drainages réalisés sur la partie est de l'immeuble. En revanche, pour évaluer la réduction totale du prix, elle ne s'est pas fondée sur les travaux portant sur les autres côtés du bâtiment, puisqu'ils n'avaient pas suffi à éliminer les défauts en question. Pour ceux-ci, l'instance précédente s'est justement basée sur l'expertise et l'estimation précitée de 100'000 francs.

6.

En dernier lieu, la recourante se plaint de la ventilation de la réduction du prix entre les copropriétaires intimés. Elle reproche à la cour cantonale d'avoir tenu compte des millièmes rattachés au garages (5/1000 pour le lot n° 9 et 10/1000 pour le lot n° 6).

6.1. Les propriétaires d'étages sont individuellement titulaires des droits de garantie pour les défauts affectant les parties communes, puisque ces droits découlent du contrat passé par chaque acquéreur avec le vendeur (ATF 111 II 458 consid. 3b; arrêt 4A_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 4). En raison de sa nature divisible, le droit à la réduction de prix ne pose a priori pas de difficultés juridiques lorsqu'il est exercé individuellement par un acheteur en rapport avec un défaut affectant une partie commune. En effet, l'acquéreur fera valoir une réduction du prix convenu, proportionnellement à la moins-value de sa part d'étage causée par la partie commune défectueuse (arrêt 4A_152/2021 du 20 décembre 2022 consid. 4.1 avec les références citées); l'exercice de ce droit n'influence que le prix de la part de PPE acquise, respectivement construite (arrêt 4A_373/2024 du 17 septembre 2025 consid. 7.1).

6.2. La motivation des juges cantonaux est convaincante et ne viole pas le droit fédéral. Les défauts affectent en l'occurrence la structure même du bâtiment (canalisations, drainages et toiture) et n'épargnent dès lors pas les garages qui se trouvent dans la partie inférieure de l'immeuble, ce d'autant plus au vu de la nature des défauts (évacuation des eaux, risque d'infiltration et d'inondation). Dans la mesure où ce sont des parties communes qui sont impactées, la distinction opérée par la recourante entre les lots des intimés ne fait pas de sens. Il ne ressort en effet pas des faits que les parts d'étage n° s xxx-1 (lot n° 1; appartement) et xxx-9 (lot n° 9; garage) de l'intimée auraient été directement impactées par les défauts, ce qui ne l'empêche toutefois pas de pouvoir bénéficier de la garantie en raison des défauts et d'obtenir une réduction du prix de vente. **Lorsqu'un défaut affecte une partie commune, la moins-value entraînée se répercute sur l'ensemble des parts d'étage, y compris celles correspondant à des garages, lesquels doivent, au demeurant et généralement, être constitués en locaux annexes sans indépendance fonctionnelle et économique propre** (cf. art. 712b al. 1 *in fine* CC; sur la pratique considérant que des garages pourraient constituer des unités d'étage à part entière : cf. Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Kommentar, 3e éd. 2023, n° 64 ad art. 712b CC; Amédéo Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 4e éd. 2021, n° s 41 et 99 ad art. 712b CC; Amoos Piguet, in Commentaire romand CC II, 2016, n° 11 ad art. 712b CC).

Il n'était ainsi pas contraire au droit fédéral de tenir compte des lots rattachés aux garages pour calculer les parts d'étage des intimés et par conséquent la proportion de la réduction du prix de vente. Pour le reste, les renvois de la recourante à la motivation contenue dans son écriture d'appel ne satisfont pas aux exigences de motivation des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. ATF 140 III 115 consid. 2) et sont par conséquent irrecevables. Infondé et pour autant que recevable, le grief est rejeté.

7.

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais de procédure sont mis à la charge de la recourante qui succombe (cf. art. 66 al. 1 LTF). À défaut de s'être déterminés, les intimés ne peuvent pas prétendre à des dépens (cf. art. 68 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 2 juillet 2026

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Hausammann