

Tribunal fédéral – 4A_444/2025
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 27 avril 2026

Contrat d'entreprise
Werkvertrag



*Bundesgericht – 4A_444/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 27. April 2026*

Exécution défectueuse de
l'ouvrage ; exécution par
substitution
*Mangelhafte Erfüllung des
Werks ; Ersatzvornahme*

art. 98, 108, 366 CO
Art. 98, 108, 366 OR

Exécution défectueuse de l'ouvrage – Rappel des principes (consid. 4.1). **Exécution par substitution** (art. 366 al. 2, 108 et 98 al. 2 CO) – Rappel des principes (consid. 4.1.1-4.1.2). L'art. 366 al. 2 CO suppose que le maître ait fixé (ou fait fixer) à l'entrepreneur un délai convenable pour parer au défaut *lato sensu*, 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 (consid. 4.1.3). En l'espèce, plusieurs échanges ont eu lieu concernant des défauts d'isolation, l'entrepreneur s'était rendu sur place pour constater les dégâts et avait proposé des solutions, de sorte qu'il ne peut lui être reproché d'être resté inactif, au point de rendre superflue (cf. art. 108 CO) la fixation d'un délai convenable (consid. 4.2.1).

Mangelhafte Erfüllung des Werks – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1). **Ersatzvornahme** (Art. 366 Abs. 2, 108 und 98 Abs. 2 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1.1-4.1.2). Art. 366 Abs. 2 OR setzt voraus, dass der Besteller dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Abhilfe des Mangels *lato sensu* angesetzt (oder ansetzen lassen) hat, unter Androhung, dass die Verbesserung oder die Fortführung der Arbeiten bei Nichtleistung innert der angesetzten Frist auf Gefahr und Kosten des Unternehmers einem Dritten übertragen werde (E. 4.1.3). Im vorliegenden Fall fanden mehrere Kontakte betreffend Isolationsmängel statt; der Unternehmer hatte sich vor Ort begeben, um die Schäden festzustellen, und hatte Lösungen vorgeschlagen, sodass ihm nicht vorgeworfen werden kann, untätig geblieben zu sein, derart dass die Ansetzung einer angemessenen Frist (vgl. Art. 108 OR) entbehrlich würde (E. 4.2.1).

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux

Hurni, Président, Kiss et Denys.

Greffier : M. Hausammann.

Participants à la procédure

A.A.et B.A.,

représentés par Me Philippe Baudraz, avocat,

recourants,

contre

1. C. SA,

2. D.,

tous les deux représentés par

Me Robert Lei Ravello, avocat,

intimés.

Objet

Contrat d'entreprise (défaut de l'ouvrage, exécution par substitution),

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 27 janvier 2025 (PT20.037396-241484, 45).

Faits :

A.

A.a. La société C. SA (ci-après: C. SA ou l'entrepreneur) est propriétaire de la parcelle n° xxx de la commune de U.. En 2007, elle a mandaté D., architecte, pour établir les plans nécessaires à un projet de rénovation et de transformation de son bien-fonds. Le permis de construire a été délivré le 24 septembre 2009.

Le 16 décembre 2009, C. SA ainsi que A.A. et B.A. (les maîtres de l'ouvrage) ont signé un contrat de vente minute portant sur l'achat de la copropriété n° yyy de l'immeuble constitué en propriété par étages sur la parcelle n° xxx (ci-après: la PPE). Le même jour, ils ont signé un contrat d'entreprise portant sur la transformation du bien existant en un appartement duplex pour le prix de 590'000 francs. L'art. 4 du contrat renvoyait à la norme SIA 118 pour les délais de garantie et l'art. 5 stipulait certaines règles sur la garantie.

Les travaux ont commencé le 8 mars 2010 et les maîtres de l'ouvrage ont emménagé dans leur appartement le 18 février 2011. La réception définitive de l'ouvrage a eu lieu le 16 novembre 2011.

A.b. Plusieurs copropriétaires de la PPE ont constaté l'apparition de moisissures liées à des problèmes d'humidité dans leurs logements. Par courriel du 5 décembre 2011, les maîtres de l'ouvrage ont écrit au représentant de C. SA au sujet d'un mur qui n'était pas fini dans la chambre parentale et l'apparition de moisissures. Le 9 janvier 2012, les parties ont échangé des courriels à ce sujet, l'entrepreneur estimant notamment qu'il s'agissait d'un problème de ventilation insuffisante. En juin 2012, une séance s'est tenue en présence des parties au sujet des problèmes d'isolation.

Par lettre recommandée du 10 décembre 2012, les maîtres de l'ouvrage ont indiqué à l'architecte avoir décidé, en accord avec C. SA, 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". Le 12 décembre 2012, D. les a sommés de lui indiquer quels travaux contestés lui étaient reprochés.

Dans le courant de l'année 2012, C. SA et D. ont mandaté une entreprise pour procéder à la pose de panneaux isolants aux fenêtres de l'appartement des recourants. Selon une expertise réalisée le 30 janvier 2013 par l'entreprise E. SA, sur mandat des copropriétaires, les normes en vigueur n'étaient pas respectées et une amélioration de l'isolation était impérative pour affaiblir les ponts thermiques.

A.c. Par courrier recommandé du 4 février 2014 adressé à C. SA, les maîtres de l'ouvrage ont listé les détériorations constatées et inventoriées fin 2013 et lui ont demandé de procéder au plus vite à la réparation des défauts en lui impartissant un délai au 24 février 2024 pour "établir une proposition ferme d'intervention" sous peine d'engager une procédure auprès des autorités compétentes.

Le 7 avril 2014, C. SA a présenté différentes solutions (pose d'un aérateur sur une fenêtre, nettoyage des taches et diverses interventions). Répondant le 9 avril 2014, les maîtres de l'ouvrage ont refusé cette intervention, au motif que l'aérateur ne comprenait pas d'isolation phonique. Les problèmes d'humidité ont ainsi persisté dans leur appartement. Par courriel du 19 janvier 2015, les maîtres de l'ouvrage ont encore sollicité un autre système d'isolation thermique, requête qui n'a pas abouti.

B.

B.a. Dans le cadre d'une requête de preuve à futur, une expertise judiciaire a été rendue le 21 décembre 2016 et a mis en évidence des défauts dans l'isolation thermique installée.

Lors d'une assemblée générale extraordinaire du 7 septembre 2017, les maîtres de l'ouvrage ont été autorisés, sur le principe, à effectuer les travaux de réfection sur leurs parties privées. Le coût des travaux a été devisé entre 89'700 fr. et 134'700 francs. Ils ont fait réaliser les travaux dans le courant de l'année 2018, après avoir été formellement autorisés à le faire le 12 septembre 2018.

C. SA et D. avaient signé des renonciations à se prévaloir de la prescription jusqu'au 31 décembre 2020.

B.b. Après une tentative infructueuse de conciliation, A.A. et B.A. ont saisi la Chambre patrimoniale du canton de Vaud d'une demande en paiement de 137'478 fr. 50, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2011, à l'encontre de C. SA et D..

Par jugement du 27 mai 2024, la Chambre patrimoniale cantonale a condamné C. SA et D. à payer aux maîtres de l'ouvrage la somme de 65'559 fr. 90 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er août 2015.

Statuant par arrêt du 27 janvier 2025, expédié le 22 juillet 2025, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a réformé le jugement de première instance et rejeté la demande en paiement formée par les maîtres de l'ouvrage.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, A.A. et B.A. demandent principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt cantonal du 27 janvier 2025 en ce sens que C. SA et D. soient condamnés à leur verser la somme de 65'559 fr. 90 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er août 2015. Subsidiairement,

ils concluent à son annulation et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La cour cantonale renonce à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. Agissant en qualité d'intimés, C. SA et D. concluent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. Dans une réplique du 4 décembre 2025, les recourants persistent dans leurs conclusions. Aucune autre observation n'a été déposée.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF), de sorte qu'il convient d'entrer en matière, sous réserve d'une motivation suffisante des griefs.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Le tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4).

2.2.

2.2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est 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 (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1).

2.2.2. Dans la première partie de leur mémoire, les recourants se fondent en partie sur leur propre appréciation des faits, estimant que certains éléments auraient été omis à tort par l'instance précédente. Dans la mesure où ils ne démontrent pas que la cour cantonale aurait établi les faits de manière arbitraire, ni n'exposent, par un renvoi précis aux pièces du dossier, qu'ils auraient présenté ces faits précédemment, leurs critiques sont irrecevables.

2.3. En vertu du principe de l'épuisement des griefs, le recours n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel (**ATF 143 III 290** consid. 1.1). Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés, le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêt 4A_267/2025 du 16 février 2026 consid. 2.3 avec les références).

3.

Dans un grief formel qu'il convient de traiter en premier, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, au motif que l'arrêt querellé du 27 janvier 2025 leur avait été notifié le même jour qu'une réplique spontanée des intimés.

Selon l'arrêt attaqué (cf. consid. 1.2, p. 15), la cour cantonale n'a pas tenu compte de cette détermination spontanée, dès lors que le dispositif non motivé avait déjà été adressé aux parties et qu'elle était sans influence sur le sort de la cause. Il appert ainsi que la décision a été prise et notifiée, par l'envoi du dispositif le 27 janvier 2025, avant que la réplique spontanée n'ait été reçue par l'autorité. Les recourants ne remettent pas en cause cette motivation, rendant leur grief irrecevable.

4.

Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits et une violation du droit, les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir considéré que les conditions d'application de l'art. 366 al. 2 CO n'étaient pas remplies.

4.1. Selon l'art. 366 al. 2 CO, qui sanctionne l'exécution défectueuse de l'ouvrage, lorsqu'il est possible de prévoir avec certitude, pendant le cours des travaux, que, par la faute de l'entrepreneur, l'ouvrage sera exécuté d'une façon défectueuse ou contraire à la convention, le maître peut fixer ou faire fixer à l'entrepreneur un délai convenable pour parer à ces éventualités, 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.

4.1.1. Cette disposition, à l'instar d'autres règles particulières (cf. l'art. 259b let. b, l'art. 288 al. 1 et l'art. 392 al. 3 CO), se rattache à l'art. 98 al. 2 CO qui régit de façon générale l'exécution par substitution (ou exécution *in rem*; *Ersatzvornahme*), dans les rapports contractuels relevant du droit privé, en cas de violation d'une obligation de faire. Cette disposition vaut par analogie dans le cadre de l'action en suppression des défauts (ATF 126 III 230** consid. 7a/bb; **107 II 50** consid. 3; cf. aussi la nouvelle teneur de l'art. 368 al. 2 CO). Le maître de l'ouvrage dispose aussi des facultés offertes par l'art. 107 al. 2 CO lorsque les conditions d'application de l'art. 366 al. 2 CO sont réalisées (**ATF 126 III 230** consid. 7a/bb; arrêt 4A_274/2024 du 20 août 2024 consid. 3.1.2).**

Il appartient au maître de démontrer la réalisation des conditions d'application de cette disposition. Si ces conditions sont réalisées, le maître peut confier à un tiers, voire exécuter lui-même les

réparations ou la continuation des travaux, sans autorisation d'un juge (arrêt 4A_268/2021 du 18 mai 2022 consid. 5.1).

4.1.2. L'exécution par substitution, au sens de l'art. 366 al. 2 CO, suppose que le maître renonce à faire réparer l'ouvrage par l'entrepreneur ou à laisser ce dernier continuer les travaux. Cette manifestation de volonté formatrice et irrévocable, qui n'est pas soumise à l'exigence d'une forme spéciale et qui peut intervenir au moment de la fixation ou après l'expiration du délai de grâce prévu par la disposition citée, a pour effet de modifier les droits et obligations des parties relativement à la prestation de l'entrepreneur: le maître renonce définitivement à exiger de celui-ci qu'il procède lui-même à l'exécution des travaux (réparation ou achèvement de l'ouvrage) et il en confie le soin à un tiers (ou le fait lui-même) aux frais et risques de l'entrepreneur; ainsi, l'obligation de faire qui incombait à l'origine à l'entrepreneur en vertu du contrat d'entreprise (art. 363 CO), se transforme en une obligation de payer les frais de l'exécution par substitution (ATF 126 III 230 consid. 7a/aa), à laquelle viendra s'ajouter, suivant les circonstances, l'obligation de payer des dommages-intérêts (art. 98 al. 1 *in fine* CO).

4.1.3. L'art. 366 al. 2 CO suppose que le maître ait fixé (ou fait fixer) à l'entrepreneur un délai convenable pour parer au défaut *lato sensu*, 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. La fixation d'un délai raisonnable assortie de la menace d'une exécution par substitution est nécessaire afin que l'entrepreneur soit informé des conséquences de son éventuelle passivité (cf. ATF 142 III 321 consid. 4.4.2; 126 III 230 consid. 6 c/aa; Peter Gauch, *Der Werkvertrag*, 6e éd. 2019, n° 882 s., p. 423; François Chaix, in *Commentaire romand CO I*, 3e éd. 2021, n° 33 ad art. 366 CO). Conformément au principe général de l'art. 108 ch. 1 CO, la fixation d'un tel délai n'est pas nécessaire s'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet, soit notamment si l'entrepreneur a déjà manifesté clairement, de manière expresse ou par acte concluant, sa volonté définitive de ne rien modifier à son mode de faire (ATF 126 III 230 consid. 6c/aa).

4.2. En l'occurrence, relevant que les recourants avaient choisi d'exercer leur droit formateur à la réparation de l'ouvrage, la cour cantonale a considéré qu'ils n'avaient toutefois pas respecté les conditions d'application de l'art. 366 al. 2 CO et qu'ils n'avaient en particulier pas fixé de délai aux intimés pour l'élimination du défaut ni menacé d'une exécution par un tiers ni encore mentionné le défaut causal. Les recourants étaient par conséquent déchus de leur droit de garantie.

Les recourants ont mandaté une entreprise tierce pour réaliser les travaux de rénovation sur leurs parties privées et demandent que les frais engendrés par cette exécution par substitution soient payés par les intimés. La seule question litigieuse est de savoir si les conditions d'application de l'art. 366 al. 2 CO étaient réunies.

4.2.1. Les recourants soutiennent premièrement que la fixation d'un délai convenable au sens de l'art. 366 al. 2 CO n'aurait pas été nécessaire, dès lors que les intimés n'auraient eu aucune intention de s'exécuter.

Ce faisant, ils s'écartent des constatations factuelles de l'arrêt querellé sans en démontrer le caractère arbitraire et se limitent à opposer leur propre vision des faits de façon appellatoire et partant irrecevable. Si l'architecte intimé n'entendait dans un premier temps pas entrer en matière, l'arrêt attaqué retient toutefois que les problèmes d'isolation ont donné lieu à plusieurs échanges entre les parties, que les intimés se sont notamment rendus le 13 février 2014 dans l'appartement des recourants afin de constater l'étendue des dégâts (zones de moisissures et traces) et qu'ils ont proposé une solution en 2012, déjà avant le courrier du 4 février 2014, sous la forme de pose de panneaux "Wedi" aux fenêtres concernées (cf. arrêt attaqué p. 8). En avril 2014, l'entrepreneur a encore informé les copropriétaires des différentes interventions à venir, à savoir des travaux de nettoyage des taches et diverses autres interventions, ainsi que la pose d'aérateurs aux fenêtres concernées pour résoudre

les problèmes d'humidité. Les recourants ne sauraient par conséquent être suivis, lorsqu'ils soutiennent sans fondement qu'aucuns travaux n'auraient été réalisés. Il ne ressort par ailleurs pas des faits, ni des procès-verbaux concernés, que le représentant de l'entrepreneur C. SA se serait opposé à la réfection des défauts lors des assemblées générales des copropriétaires, comme prétendu dans le recours. Par conséquent, il ne peut pas être reproché aux intimés d'être restés inactifs, au point de rendre superflue la fixation d'un délai au sens de l'art. 366 al. 2 CO.

4.2.2. Selon les recourants, un délai pour s'exécuter aurait été fixé à trois reprises aux intimés, les 9 janvier 2011 (*recte* 2012), 4 février 2014 et 28 juin 2017.

L'instance précédente s'est limitée à analyser le courrier du 4 février 2014 et les recourants ne démontrent pas que les griefs relatifs aux 9 janvier 2012 et 28 juin 2017 auraient été déjà été soulevés devant elle ni traités, ce qui les rend par conséquent irrecevables faute d'épuisement des instances. Cela étant, les faits de l'arrêt querellé, dont le caractère arbitraire n'est pas démontré, ne retiennent de toute façon pas qu'un délai aurait été imparti aux intimés à ces occasions ni qu'ils auraient été menacés d'une exécution par substitution. La même conclusion s'impose pour l'assemblée générale du 3 mai 2018, de sorte que les critiques des recourants relatives à une appréciation erronée du procès-verbal de cette séance ne sont pas pertinentes. Enfin, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 septembre 2017, les recourants ont été autorisés, sur le principe, à réaliser les travaux de réfection sur leurs parties privées et les parties communes. À la lecture du procès-verbal y relatif, il n'était pas insoutenable de considérer que la procédure de l'art. 366 al. 2 CO n'avait pas été respectée, dès lors qu'il n'en ressort pas qu'un délai aurait alors été fixé aux intimés et que ces derniers auraient été menacés d'une exécution par substitution.

Quant au courrier du 4 février 2014, il n'était pas insoutenable pour la cour cantonale de considérer qu'il ne comprenait pas la fixation d'un délai aux intimés pour l'élimination du défaut, dès lors qu'il se limitait à demander une "proposition d'intervention" d'ici au 24 février 2014. Au demeurant, l'instance précédente n'a de toute manière pas versé dans l'arbitraire en considérant que la référence à une "procédure qui ser (ait) engagée auprès des autorités compétentes" ne constituait pas une menace d'exécution par un tiers à charge des intimés. Le fait que les recourants ont une interprétation divergente sur ce dernier point ne rend pas arbitraire l'appréciation de la cour cantonale. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, il leur incombait non seulement d'impartir un délai de réfection aux intimés, mais également de leur faire savoir clairement qu'à l'échéance de ce délai ils auraient recours aux services d'un tiers à leurs frais; en cela, les conditions d'application de l'art. 366 al. 2 CO se distinguent de celles de l'art. 98 CO (cf. ATF 142 III 321 consid. 4.4.2). Les modifications législatives entrées en vigueur au 1er janvier 2026 ne remettent pas en cause ces incombances. À défaut d'avoir menacé les intimés de l'exécution par un tiers, les recourants ne peuvent dès lors pas se prévaloir de l'art. 366 al. 2 CO.

Pour autant qu'il soit applicable, la cour cantonale ayant considéré qu'il ne dérogeait pas à l'art. 366 al. 2 CO (cf. arrêt attaqué consid. 4.4, p. 21) l'accord contractuel passé entre les parties n'aboutirait pas à un autre résultat, puisqu'elles ont précisé que le constructeur (les intimés) serait délié de toute obligation de garantie dans l'hypothèse où les recourants feraient eux-mêmes procéder à certains travaux (cf. art. 5 al. 3).

4.2.3. Les recourants ne sauraient être suivis lorsqu'ils prétendent que les solutions proposées par les intimés n'auraient été que temporaires, de sorte qu'impartir un délai pour le faire aurait été vain.

La réfection de l'ouvrage signifie la suppression gratuite du défaut et le rétablissement de l'ouvrage dans un état conforme au contrat. Le maître n'a pas à supporter des réparations de fortune ou des solutions d'appoint (François Chaix, in Commentaire romand CO I, *op. cit.*, n° 46 ad art. 368 CO; Peter Gauch, *op. cit.*, n° 1772, p. 796). En revanche, il ne saurait en principe pas imposer une méthode déterminée ou réclamer la livraison d'un nouvel ouvrage (cf. arrêts 4A_151/2016 du 21 juin 2016

consid. 3.4.1; 4C.258/2001 du 5 septembre 2002 consid. 4.1.4 [non publié in [ATF 128 III 416](#)]). Selon les faits qui lient le Tribunal fédéral (cf. art. 105 al. 2 LTF), la pose d'aérateurs en 2014, qui a été refusée par les recourants, a permis de régler le problème lié à l'humidité auprès des autres copropriétaires concernés (cf. arrêt attaqué, p. 11) et il ne ressort pas de l'arrêt attaqué que ces problèmes auraient persisté auprès de ceux-ci. Par ailleurs, dans leur courriel du 9 avril 2014, les recourants ont refusé l'aérateur proposé par l'entrepreneur pour un motif d'isolation phonique sans remettre en cause son efficacité pour lutter contre l'humidité. Les faits n'établissent pas que les recourants auraient alors soulevé des motifs d'isolation thermique pour contester les mesures proposées par les intimés. Ils ne démontrent ainsi pas que les solutions de l'entrepreneur auraient été uniquement provisoires et que la fixation d'un délai pour remédier aux défauts de l'ouvrage aurait été vain. Il est vrai que l'expertise judiciaire du 21 décembre 2016 a ensuite constaté qu'il existait un affaiblissement thermique dans les évidements latéraux qui persistait malgré la mise en place postérieure des panneaux de type "Wedi". Il n'a toutefois pas été établi en fait qu'un délai aurait été fixé aux intimés, après cette expertise, pour y remédier ni qu'ils auraient été menacés d'une exécution par substitution à défaut de réfection de l'ouvrage. Un tel grief n'a de toute manière pas été épuisé devant l'instance précédente, qui n'a pas examiné ces questions, et est donc irrecevable.

Les recourants remettent encore en cause la capacité de l'architecte intimé à procéder aux réfections. Une telle allégation nouvelle ne ressort pas de l'arrêt attaqué et est par conséquent irrecevable (cf. art. 99 al. 1 LTF), en plus d'être contradictoire avec les précédentes critiques relatives à une inaction des intimés. Par cette critique, les recourants reconnaissent en effet que des panneaux isolants avaient été posés afin d'essayer de "régler le problème", puis qu'une seconde intervention avait eu lieu au cours de l'hiver 2012-2013, mais que cela n'avait pas permis de régler le problème lié à l'humidité.

4.2.4. Subsidiairement, les recourants soutiennent qu'il subsisterait un droit à l'obtention de dommages-intérêts et qu'ils auraient pu demander une réduction du prix.

Sur ce point également, il ne ressort pas de l'arrêt querellé ni n'est démontré par les recourants, par une référence précise aux pièces du dossier, que de tels griefs auraient été soulevés devant l'instance cantonale, les rendant ainsi d'emblée irrecevables. Pour le reste, les recourants ne contestent pas qu'ils avaient choisi d'exercer leur droit à la réparation de l'ouvrage, excluant par conséquent les actions minutoires et rédhibitoires en raison du caractère irrévocable de leur droit formateur.

4.2.5. Les recourants reprochent ensuite aux juges précédents d'avoir considéré que le courrier du 4 février 2014 ne mentionnait pas les défauts mais uniquement leur conséquence.

Dans la mesure où l'arrêt querellé n'est pas arbitraire et ne viole pas le droit fédéral en retenant qu'aucun délai convenable ni menace d'exécution au sens de l'art. 366 al. 2 CO n'avaient été fixés par les recourants, il n'est pas nécessaire d'examiner ce grief. La question de la délimitation des défauts n'étaient qu'une motivation supplémentaire de la cour cantonale, indépendante des autres motifs soulevés pour rejeter la demande en paiement.

4.2.6. En dernier lieu, les recourants se plaignent d'un abus de droit, relevant la supposée mauvaise foi des intimés qui n'iaient encore l'existence de problèmes liés à l'humidité. Un tel grief n'a pas été invoqué devant la cour cantonale, de sorte qu'il est irrecevable devant le Tribunal fédéral.

4.3. Au vu de ce qui précède, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral ni fait preuve d'arbitraire en considérant que les recourants n'avaient pas respecté les conditions d'application de l'art. 366 al. 2 CO et qu'ils étaient par conséquent déchus du droit à la garantie de cette disposition.

5.

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux, qui succombent (cf. art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ces derniers verseront en outre une indemnité de dépens aux intimés (cf. art. 68 al. 4 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 3'500 fr., sont mis à la charge solidaire des recourants.

3.

Les recourants, débiteurs solidaires, verseront une indemnité de 4'000 fr. aux intimés, créanciers solidaires, à titre 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 27 avril 2026

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

Le Président : Hurni

Le Greffier : Hausammann