

BGer 4A_227/2014 vom 24. November 2014

Bundesgericht, 2014-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_227_2014

FR: TF 4A_227/2014 du 24 novembre 2014

IT: TF 4A_227/2014 del 24 novembre 2014

Erwägungen

E. 1.1

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant en dernière instance cantonale (art. 75 LTF). La présente cause atteint la valeur litigieuse de 30'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires pécuniaires ne relevant ni du droit du travail, ni du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. b LTF). Au surplus, le recours est exercé par la partie qui a succombé partiellement dans ses conclusions et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

E. 1.2

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cependant, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF , à respecter sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les questions juridiques qui sont soulevées devant lui; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88 s.; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Dès lors qu'une question est discutée, le Tribunal fédéral n'est limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89; 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). L'exception prévue à l'art. 105 al. 2 LTF ne permet pas aux parties de rediscuter dans leurs mémoires les faits de la cause comme si elles plaidaient devant un juge d'appel. La partie recourante qui, sur la base de l'art. 97 al. 1 LTF , entend faire rectifier ou compléter un état de fait doit expliquer de

manière circonstanciée en quoi les conditions d'une telle modification seraient réalisées (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187), au même titre que la partie qui invoque une violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits (cf. art. 106 al. 2 LTF ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254 s.).

En l'espèce, quand bien même elle prétend se référer à l'état de fait de l'arrêt cantonal, la recourante présente, sous l'intitulé "En fait" et sur près de 9 pages, sa propre version, reprochant ça et là à la cour cantonale d'avoir arbitrairement méconnu tel ou tel fait. Un tel procédé ne répond pas aux exigences de motivation rappelées ci-dessus. La cour de céans ne tiendra dès lors pas compte des faits exposés dans ce passage du recours en tant qu'ils ne coïncident pas avec ceux retenus dans l'arrêt attaqué.

E. 2

A ce stade, le litige ne porte plus que sur l'existence d'un défaut lié à une différence de surface.

La cour cantonale a interprété le contrat d'entreprise du 1er mai 2007. Dans un premier temps, elle a constaté l'absence d'une réelle et commune volonté des parties à propos de la surface de la villa à ériger; en effet, les surfaces de 219,70 m² et 90,25 m² mentionnées dans le contrat s'entendaient brutes pour la recourante, tandis que les intimés imaginaient qu'il s'agissait de surfaces nettes, qui n'incluaient pas l'épaisseur des murs intérieurs et extérieurs. Comme les volontés intimes des parties divergeaient, la Cour de justice a procédé ensuite à une interprétation du contrat selon le principe de la confiance. En l'absence de précision sur la nature des surfaces indiquées et après analyse des différents documents contractuels, elle est parvenue à la conclusion que les intimés pouvaient comprendre de bonne foi que la villa à construire offrirait une surface nette de 309,95 m² au total (219,70 m² + 90,25 m²). La maison construite présentant une superficie totale nette de 266,90 m² selon l'expert judiciaire, la surface de l'ouvrage livré est donc inférieure de 43,05 m² à celle de l'ouvrage promis.

E. 2.1.1

Invoquant l' art. 9 Cst. , la recourante se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits. La cour cantonale aurait retenu de manière insoutenable que les parties n'avaient pas une volonté intime concordante de décrire la maison à construire en surfaces brutes. En ce qui concerne plus particulièrement la volonté réelle des intimés, il serait arbitraire de constater qu'ils s'attendaient à une indication de surfaces nettes ou même que la question de la surface ait été déterminante pour eux. La recourante invoque le silence sur ce point de témoins proches des intimés, ayant assisté aux discussions précontractuelles, ainsi que la protestation des intimés intervenue seulement plusieurs mois après leur emménagement, à l'incitation de leur voisin. La cour cantonale aurait également écarté arbitrairement le témoignage de E._____, collaborateur de C._____, qui s'est dit convaincu que tous les acheteurs des villas, y compris les époux B._____, avaient compris que le contrat portait sur des surfaces brutes.

E. 2.1.2

L'interprétation subjective n'a pas permis à la cour cantonale d'établir en fait une volonté réelle commune des parties. Pour retenir une volonté concordante sur les surfaces en jeu, il aurait fallu que les intimés fussent conscients, lors de la conclusion du contrat, que les

superficies indiquées, sans précision de leur nature, étaient brutes et ne correspondaient donc pas à des surfaces habitables. Les éléments apportés par la recourante ne démontrent pas une telle volonté intime des maîtres de l'ouvrage. Le témoin E. _____, ancien collaborateur de C. _____, affirme certes avoir expliqué aux clients, dont les intimés, que le contrat portait sur une surface brute. Cependant, il reconnaît lui-même qu'il ne pouvait pas savoir comment ses interlocuteurs comprenaient ses explications, d'autant plus lorsque ceux-ci étaient de langue anglaise, comme les intimés. Par ailleurs, si les témoins F. _____, qui ont assisté aux discussions précontractuelles en tant que traducteurs pour les intimés, n'ont pas évoqué la question de la surface de la villa lors de leur audition, cela n'autorise aucune conclusion sur la volonté intime des maîtres de l'ouvrage à ce sujet. De même, le fait que les intimés aient réalisé, une fois installés et après discussion avec un voisin, que la surface habitable ne correspondait pas aux m² indiqués dans le contrat n'établit en aucun cas que les maîtres d'ouvrage savaient, lors de la signature du contrat, que les surfaces mentionnées dans celui-ci étaient brutes.

En conclusion, la cour cantonale n'a pas apprécié les preuves de manière arbitraire en retenant l'absence d'une volonté réelle concordante des parties à propos des surfaces mentionnées dans le contrat. Elle pouvait donc se livrer à une interprétation objective, fondée sur le principe de la confiance (ATF 140 III 134 consid. 3.2 p. 138 s. et les arrêts cités).

E. 2.2.1

Invoquant l' art. 18 CO , la recourante est d'avis que la cour cantonale a violé la théorie de la confiance lors de son interprétation (objective) de la volonté des parties. Sur la base des documents contractuels, en particulier du descriptif de construction qui indiquait des surfaces différentes de celles mentionnées sur les plans de vente, les maîtres de l'ouvrage devaient comprendre, de bonne foi, que les surfaces de 219,70 m² et 90,25 m² figurant dans le contrat incluaient l'épaisseur des murs extérieurs et intérieurs. La pratique consistant à indiquer des surfaces brutes dans le contrat d'entreprise aurait en outre été reconnue dans l'arrêt attaqué.

E. 2.2.2

Par l'interprétation selon la théorie de la confiance, le juge recherche comment une manifestation de volonté pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 140 III 134 consid. 3.2 p. 138 s.; 138 III 29 consid. 2.2.3 p. 35 s.; 135 III 295 consid. 5.2 p. 302). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application de ce principe est une question de droit que le Tribunal fédéral examine librement (art. 106 al. 1 LTF ; ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188; 135 III 410 consid. 3.2 p. 413).

La clause contractuelle litigieuse prévoit la réalisation d'une villa mitoyenne d'une superficie d'environ 219,70 m², plus un sous-sol d'environ 90,25 m². Les intimés devaient-ils comprendre de bonne foi qu'il s'agissait de surfaces brutes? Pour répondre à cette question, il convient d'examiner les documents accompagnant le contrat d'entreprise.

Les plans de vente annexés au contrat comportent, sans le préciser, des surfaces brutes dont l'addition correspond aux chiffres mentionnés dans le contrat même; ils indiquent la surface de chaque pièce, notamment de la cuisine (15 m²) et des chambres (de 12,4 m² à 19,3 m²), mais ne comprennent pas de cotes.

En consultant les plans d'une villa à construire, le maître de l'ouvrage est avant tout intéressé à connaître la surface dont il pourra effectivement disposer. La seule mention de la superficie d'une pièce, sans autre mensuration, donne donc à penser qu'il s'agit d'une surface nette. La recourante se réfère à une pratique contraire qui aurait été constatée par la cour cantonale. L'argument est mal fondé. Certes, le directeur de la recourante, ainsi que des collaborateurs de la régie chargée de la vente des villas, ont déclaré qu'il était habituel de se référer à des surfaces brutes, mais cela ne suffit pas pour admettre une pratique, qui serait connue des personnes intéressées à l'acquisition d'un bien. De plus, dans une affaire similaire concernant des voisins des intimés, le Tribunal fédéral a relevé qu'à dire d'expert, l'indication de surfaces brutes est, au contraire, prohibée par la pratique, précisément parce qu'elle est propice à la confusion (arrêt 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.3.4).

Pour sa part, le descriptif de construction contient l'indication - approximative selon les constatations de l'arrêt attaqué - des m² de carrelage ou de parquet nécessaires pour chaque pièce, soit des surfaces nettes, inférieures aux superficies inscrites sur les plans de vente. Ces informations figurent en bas d'une page, sous le chapitre "détail des équipements", dans un document qui ne porte pas directement sur les dimensions de l'ouvrage. Il ne pouvait dès lors être attendu des intimés qu'à la signature de cette pièce, ils réalisassent que les superficies indiquées dans le contrat même et les plans de vente étaient en réalité des surfaces brutes.

Il convient d'ajouter que les plans d'autorisation de construire, auxquels le contrat renvoie, contiennent, eux, des surfaces nettes, afin de permettre précisément aux autorités de contrôler la dimension des pièces par rapport à un métrage déterminé. Or, la recourante n'a pas remis ces plans aux intimés, mais les a seulement tenus à leur disposition. Ce mode de procéder fait ressortir l'attitude peu claire de la recourante, qui s'est abstenue de remettre aux maîtres de l'ouvrage des plans indiquant des surfaces nettes, mais leur a fait signer des plans présentant des pièces en m² bruts sans le préciser.

En conclusion, il apparaît que les intimés pouvaient comprendre de bonne foi que la maison à construire offrirait une surface nette de 309,95 m² (219,70 m² + 90,25 m²). La cour cantonale n'a dès lors pas violé les principes en matière d'interprétation des contrats en parvenant à cette conclusion.

E. 3

Selon l'arrêt attaqué, l'ouvrage présente un défaut lié au fait que la surface de la villa construite est de 43,05 m² inférieure à celle promise. En raison de ce défaut, la cour cantonale a réduit le prix en proportion de la moins-value, conformément à l' art. 368 al. 2 CO . Elle a calculé la réduction en multipliant la surface manquante par le prix du m² tel que convenu par les parties.

E. 3.1

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 368 CO en retenant que l'ouvrage livré était affecté d'un défaut. Au demeurant, il n'y aurait aucune moins-value donnant droit à une réduction de prix, dès lors que, selon l'expertise judiciaire, la construction réalisée ne présente pas de différence de surface par rapport aux plans d'exécution.

E. 3.1.1

La notion de défaut déduite de l' art. 368 CO correspond à celle définie à l'art. 166 SIA 118, norme intégrée au contrat par les parties. L'ouvrage est défectueux notamment lorsqu'il ne possède pas les qualités promises. L'indication d'une surface déterminée constitue une qualité promise dont l'entrepreneur répond en vertu de l' art. 368 CO (arrêt précité du 21 mai 2012 consid. 12.3 et 12.4).

En l'espèce, le contrat d'entreprise porte sur la construction d'une villa sur deux niveaux d'une superficie d'environ 219,70 m² avec un sous-sol d'environ 90,25 m². Selon l'interprétation fondée sur le principe de la confiance, confirmée ci-dessus (consid. 2.2.2), les chiffres indiqués dans le contrat se rapportent à des surfaces nettes. La prestation promise par la recourante est donc la réalisation d'une villa d'une surface nette totale de 309,95 m². Or, sur la base de l'expertise judiciaire, la cour cantonale a constaté de manière à lier le Tribunal fédéral que la surface nette de l'ouvrage livré n'était que de 266,90 m². Les juges genevois n'ont ainsi pas violé le droit fédéral en admettant un défaut lié à une différence entre la surface promise et la surface réelle de l'ouvrage. A cet égard, il importe peu que l'expert judiciaire ait relevé que la construction était conforme aux plans d'exécution, contenant les mêmes données chiffrées que les plans de vente. En effet, il n'y a conformité que si les m² indiqués sur ces plans se rapportent à des surfaces brutes, conformément à la volonté intime de la recourante. Or, précisément, il ressort de l'interprétation objective - déterminante pour établir la qualité promise par la recourante - que les intimés pouvaient comprendre de bonne foi que les indications chiffrées figurant sur le contrat correspondent à des surfaces nettes.

E. 3.1.2

Lorsqu'il n'est pas en droit de refuser l'ouvrage en raison d'un défaut, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value (art. 368 al. 2 CO). Sur ce point, la recourante se borne à affirmer qu'un éventuel défaut n'engendrerait aucune moins-value donnant droit à une réduction de prix, mais ne formule aucune critique à l'encontre de la méthode appliquée par la cour cantonale, qui a réduit le prix en proportion de la différence de surface constatée. Faute d'une motivation suffisante, le grief est irrecevable (cf. consid. 1.2 supra).

Au demeurant, le Tribunal fédéral a déjà admis, dans une cause présentant les mêmes caractéristiques que le cas présent, qu'une réduction de prix proportionnelle à la différence de surface ne contrevenait pas au droit fédéral (arrêt précité du 21 mai 2012 consid. 12.8, approuvé par Franz Werro, in DC 2012 p. 219).

E. 4

Sur le vu de ce qui précède, le recours sera rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

La recourante, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens aux intimés (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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