

# BGer 4A 468/2015 vom 11. April 2016

Bundesgericht, 2016-04-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_468\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_468_2015)

FR: TF 4A 468/2015 du 11 avril 2016

IT: TF 4A 468/2015 del 11 aprile 2016

## Regeste

contrat d'entreprise; défaut; réduction du prix | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 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 d'un canton, qui a statué sur recours ( art. 75 LTF ). La cause atteint la valeur litigieuse de 30'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires 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 dans ses conclusions libératoires et qui a donc qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ). Déposé dans le délai ( art. 46 al. 1 let. b et art. 100 al. 1 LTF ) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

### E. 2

Invoquant les art. 9 Cst. et 97 LTF, la recourante se plaint tout d'abord d'arbitraire dans l'établissement des faits. Elle reproche à la cour cantonale de n'avoir pas retenu les éléments suivants: - les intimés "avaient déjà manipulé des dossiers de promotion" avant la conclusion du contrat d'entreprise; - la pratique consistant à se référer à des surfaces brutes dans la commercialisation de villas; - les nombreuses annotations effectuées par les intimés sur le descriptif de construction avant la conclusion du contrat; - seuls les acquéreurs de trois villas sur dix ont invoqué une différence de surface. La Cour de justice aurait par ailleurs constaté de manière erronée que la surface nette de l'ouvrage est de 249,05 m<sup>2</sup>, au lieu de 258,45 m<sup>2</sup>.

### E. 2.1

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 140 III 115 consid. 2 p. 117; 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 ). Si l'auteur du recours soulève le grief d'établissement inexact des faits, encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 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 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18; 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 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254 s.).

## **E. 2.2**

Sur le premier point, la recourante n'explique pas de manière intelligible en quoi le fait que les futurs clients aient vu précédemment d'autres dossiers de promotions immobilières serait déterminant pour établir leur volonté réelle quant à la surface du logement recherché. Le grief est irrecevable dans cette mesure. Sur le second point, la recourante prétend avoir prouvé une pratique en matière d'indication de surface lors de la commercialisation de biens à construire ou de biens construits. Outre la référence à des pièces dont le contenu n'est pas précisé, la recourante se réfère aux déclarations de deux employés de la régie chargée de la commercialisation du projet. Cela n'est manifestement pas suffisant pour admettre une pratique en la matière, qui devrait en outre être connue des acquéreurs potentiels. En outre, de l'avis de l'expert judiciaire, repris dans l'arrêt attaqué, il n'existe pas de règle en matière d'indication de surfaces brutes ou nettes. Du reste, dans deux arrêts concernant des voisins des intimés, le Tribunal fédéral fait également état de l'avis d'un expert, selon lequel l'indication de surfaces brutes est propice à la confusion et doit, de ce fait, être prohibée (arrêt 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.3.3 et 10.3.4 et arrêt 4A\_227/2014 du 24 novembre 2014 consid. 2.2.2). Le grief d'arbitraire ne peut être qu'écarté sur ce point. Troisièmement, la recourante entend tirer des nombreuses annotations des intimés sur le descriptif de construction - identique à celui qui sera signé ensuite - la preuve que les futurs clients avaient compris la volonté réelle de l'entrepreneur, qui portait sur des surfaces brutes. La recourante ne fonde pas sa conclusion sur le contenu même des observations, mais soutient qu'en annotant le document précité, les intimés ont nécessairement lu le descriptif de manière attentive et qu'en conséquence, l'indication des surfaces à couvrir, inférieures aux surfaces des pièces mentionnées dans le contrat et les plans de masse, ne leur a pas échappé. A ce propos, on ne voit pas en quoi le seul fait d'annoter le descriptif de construction serait de nature à prouver que les futurs propriétaires avaient compris que les surfaces indiquées dans le contrat et les plans de masse incluaient les murs. La cour cantonale n'a en tout cas pas versé dans l'arbitraire en ne tenant pas compte de ces annotations. Quant au dernier élément que la cour cantonale aurait arbitrairement omis de retenir, il n'est manifestement pas susceptible d'influer sur l'issue de la cause. En effet, on ne saurait tirer aucune conclusion de la simple absence de réclamation des acquéreurs de sept villas du lotissement, dont on ignore au demeurant s'ils disposaient de documents contractuels similaires à ceux soumis aux intimés et aux deux autres couples ayant invoqué un défaut lié à une différence de surface (cf. arrêts précités du 21 mai 2012 et du 24 novembre 2014). En ce qui concerne la surface nette totale de la villa des intimés, elle est fixée à 249,05 m<sup>2</sup> dans l'arrêt attaqué, en référence aux calculs de l'expert judiciaire. La cour cantonale précise que cette donnée chiffrée n'est pas contestée par les parties. Il s'ensuit que la recourante n'a pas soulevé devant l'autorité précédente le grief de constatation inexacte des faits. Comme elle n'a pas respecté la règle de l'épuisement des instances sur ce point, la recourante ne peut pas se plaindre devant le Tribunal fédéral d'une appréciation arbitraire des déclarations de l'expert. Le grief fondé sur l'art. 9 Cst. est irrecevable.

## **E. 3**

La recourante reproche en outre à la cour cantonale d'avoir admis qu'une interprétation subjective de l'accord des parties, au sens de l' art. 18 CO , n'était pas possible. Elle soutient que la Chambre civile a violé l' art. 8 CC en admettant, sur la foi d'une déclaration contestée des intimés, que la volonté intime de ceux-ci portait sur la construction d'une villa d'une surface nette de 219 m<sup>2</sup>, sous-sol non compris. Plus loin, elle prétend à la fois que la volonté intime des maîtres de l'ouvrage n'est pas prouvée et que les parties avaient la volonté commune convergente de construire une villa de 309,9 m<sup>2</sup> bruts, ce que la cour cantonale aurait dû constater si elle n'avait pas établi les faits de manière arbitraire.

### **E. 3.1**

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. Il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat ( ATF 140 III 16 consid. 2.1 p. 18 s., 157 consid. 2.1 p. 168; 139 III 334 consid. 3.2.5 p. 339; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379 s.). En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

### **E. 3.2**

Conformément à la règle déduite de l' art. 18 al. 1 CO , la cour cantonale s'est d'abord attachée à rechercher, en fait, une éventuelle volonté commune des parties, par une interprétation dite subjective. Elle a constaté à cet égard que les parties étaient en désaccord à propos de la superficie de la maison à construire: pour la recourante, les m<sup>2</sup> indiqués dans le contrat et les plans de masse correspondaient à des surfaces brutes, alors que les intimés s'attendaient à des surfaces nettes, n'incluant pas les murs intérieurs et extérieurs. Contrairement à ce que la recourante prétend, la cour cantonale n'a, ce faisant, pas constaté de manière arbitraire la volonté intime des maîtres de l'ouvrage. En effet, ni la présentation de la promotion sur internet, ni les annonces publicitaires, ni la convention de réservation, ni le contrat, ni les plans de masse ne précisent si la surface indiquée s'entend brute ou nette. Et aucun des intervenants qui, du côté de la recourante, ont eu affaire aux intimés n'a été en mesure d'affirmer que des explications relatives à la nature de la surface proposée avaient été fournies aux maîtres de l'ouvrage, profanes en la matière. Ceux-ci ont du reste eu l'air surpris lorsqu'ils ont vu, après la conclusion du contrat, les plans de mise à l'enquête, fondés sur des valeurs nettes et mentionnant ainsi des surfaces plus petites que celles dont ils avaient connaissance jusqu'alors. Sur le vu de ces éléments, la cour cantonale pouvait sans arbitraire conclure que les intimés n'avaient pas compris que les surfaces exprimées s'entendaient brutes. En tout état de cause, cette appréciation des preuves ne saurait être ébranlée par l'inexistence - invoquée par la recourante - du motif d'induction en erreur allégué par les intimés, à savoir la mention de surfaces "habitables" dans les annonces immobilières parues. De même, le fait que les intimés aient soulevé le problème de la

surface de l'ouvrage environ un an après la livraison, n'est pas de nature à démontrer qu'ils connaissaient la volonté réelle de la recourante à l'époque de la conclusion du contrat. Il convient de préciser enfin que, une fois établie la volonté intime des maîtres de l'ouvrage, il ne se posait plus la question de la répartition du fardeau de la preuve et de ses conséquences, de sorte que le grief tiré d'une violation de l' art. 8 CC est sans objet en l'espèce (cf. ATF 138 III 193 consid. 6.1 p. 202; 137 III 226 consid. 4.3, 268 consid. 3 p. 282). Faute d'avoir pu établir une volonté réelle concordante des parties, la cour cantonale pouvait se livrer à une interprétation objective, fondée sur le principe de la confiance, des déclarations des parties sur la surface de l'ouvrage ( ATF 140 III 134 consid. 3.2 p. 138 s. et les arrêts cités).

#### **E. 4**

Sous l'angle de l' art. 18 CO , la recourante s'en prend également à l'interprétation objective des volontés des parties telle qu'elle figure dans l'arrêt attaqué. Selon elle, les intimés pouvaient et devaient comprendre de bonne foi que les surfaces de 219,70 m<sup>2</sup> et de 90,25 m<sup>2</sup> inscrites dans le contrat incluait l'épaisseur des murs intérieurs et extérieurs. A l'appui de sa thèse, la recourante invoque comme circonstances déterminantes l'expérience de la pratique que les intimés auraient eue en raison de leurs précédentes recherches immobilières, ainsi que la lecture attentive du descriptif de construction, dûment annoté par les futurs maîtres de l'ouvrage.

##### **E. 4.1**

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). Cette interprétation dite objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées ( ATF 131 III 377 consid. 4.2.1; 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures ( ATF 132 III 626 consid. 3.1).

##### **E. 4.2**

En mettant en exergue la prétendue expérience des intimés et les annotations apportées par ceux-ci sur le descriptif de construction, la recourante a déjà cherché à démontrer, en fait, que ses partenaires contractuels avaient bien compris que les surfaces indiquées étaient brutes. Ces éléments n'ont pas leur place pour déterminer comment les intimés pouvaient comprendre de bonne foi les indications de surface fournies par la recourante. A cet égard, la convention de réservation, le contrat d'entreprise et les plans de masse indiquent uniquement les surfaces, sans précision supplémentaire. En présence de la seule mention de la superficie des pièces ou de la villa, sans autre mensuration comme des cotes, les intimés pouvaient penser de bonne foi qu'il s'agissait de valeurs nettes, dès lors que leur intérêt était avant tout de connaître la surface dont ils disposeraient. Certes, le contrat renvoie au dossier de construction, qui comporte des plans indiquant des surfaces nettes. Cependant, la recourante n'a pas soumis ceux-ci aux intimés, se bornant à les tenir à leur disposition. Comme déjà relevé dans les arrêts précités concernant des voisins des intimés, ce mode de procéder fait ressortir l'attitude peu claire de la recourante, qui s'est abstenue de remettre aux intéressés des plans mentionnant des surfaces nettes, mais leur a fait signer les plans de masse qui, eux, indiquent la surface brute des pièces mais sans le préciser. En ce qui concerne le descriptif de construction, également signé par les intimés, il comprend les m<sup>2</sup>

de carrelage et de parquet nécessaires pour différentes pièces. Comme la cour cantonale le fait observer à juste titre, ces mentions figurent de manière discrète et éparse, sous un chapitre relatif au "détail des équipements". Il ne pouvait dès lors être attendu des intimés qu'à la lecture du descriptif, ils comprennent que les surfaces indiquées dans le contrat et les plans de masse s'entendaient comme des surfaces brutes. En conclusion, sur la base des documents contractuels et de l'attitude de la recourante, les intimés pouvaient comprendre de bonne foi que la maison à construire offrirait une surface nette de 309,95 m<sup>2</sup> (219,70 m<sup>2</sup> + 90,25 m<sup>2</sup>). La cour cantonale n'a pas violé les principes en matière d'interprétation des contrats en jugeant ainsi.

### **E. 5.1**

Dans l'hypothèse où le défaut lié à la différence de surface serait confirmé, la recourante se plaint d'une violation de l' art. 368 al. 2 CO . Critiquant la méthode adoptée par les instances cantonales pour calculer la réduction de prix, elle opère son propre calcul et aboutit à un résultat de 32'997 fr.50.

### **E. 5.2**

Il convient d'observer d'emblée que le calcul de la recourante, dont il n'est pas aisé de comprendre la logique, se fonde sur deux éléments inexacts: premièrement, le prix de l'ouvrage fixé dans le contrat n'est pas de 825'900 fr., comme indiqué par inadvertance par la cour cantonale, mais de 852'900 fr., montant figurant du reste dans le jugement de première instance; en second lieu, la surface nette de la villa est de 249,05 m<sup>2</sup>, et non de 258,45 m<sup>2</sup>. Cela étant, le Tribunal de première instance, suivi par la cour cantonale, a réduit le prix en proportion de la différence de surface constatée, selon le calcul suivant:  $852'900 - \{852'900 \times (249,05/309,95)\} = 167'580$  fr.60 Cette méthode a été appliquée dans les deux affaires similaires déjà citées et confirmée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt susmentionné du 21 mai 2012 (consid. 12.8, approuvé par FRANZ WERRO, in DC 2012 p. 219). Il n'y a pas lieu de la remettre en cause à présent, de sorte que le grief tiré d'une violation de l' art. 368 al. 2 CO ne peut être qu'écarté.

### **E. 6**

Sur le vu de ce de qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. La recourante prendra à sa charge les frais judiciaires ( art. 66 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.