

BGer 4A_65/2012 vom 21. Mai 2012

Bundesgericht, 2012-05-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_65_2012

FR: TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012

IT: TF 4A_65/2012 del 21 maggio 2012

Erwägungen

E. 1

Le présent recours satisfait aux conditions de recevabilité du recours en matière civile (cf. art. 72 al. 1, art. 75, art. 76 al. 1 et art. 90 LTF). En particulier, la valeur litigieuse excède manifestement le minimum légal de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Les exigences de délai (art. 100 al. 1 LTF en relation avec l' art. 46 al. 1 let. c LTF) et de forme (art. 42 LTF) sont également respectées.

E. 1.1

L'offre de l'entrepreneur du [espace blanc]

avec les annexes suivantes (...)

DESCRIPTIF PERSONNALISÉ ANNEXÉ AU CONTRAT D'ENTREPRISE

E. 1.2

les conditions ci-après, particulières à l'ouvrage

LE DOSSIER D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE EST MIS À DISPOSITION DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE SANS FRAIS

(...)

E. 1.4

les plans

D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

(...)"

La Cour de justice a retenu en fait que ces plans n'avaient pas été annexés au contrat et qu'ils n'avaient même jamais été soumis aux intimés, mais simplement "mis à [leur] disposition".

E. 2.1

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), hormis les droits fondamentaux.

Pour ceux-ci - notamment la prohibition de l'arbitraire consacrée à l' art. 9 Cst. - prévaut le principe de l'allégation, en ce sens que le recourant doit expressément soulever le grief et exposer de manière claire et circonstanciée, si possible documentée, en quoi consiste la violation du droit constitutionnel invoqué (ATF 134 II 244 consid. 2.2; 133 II 249 consid. 1.4.2). Des critiques de type purement appellatoire ne sont pas admissibles. Le grief doit être développé dans le recours même, un renvoi à d'autres écritures ou à des pièces n'étant pas admissible (ATF 133 II 396 consid. 3.1).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Il peut compléter ou rectifier d'office les constatations établies de façon manifestement inexacte - c'est-à-dire arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. - ou en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). Toutefois, le Tribunal fédéral n'a pas à rechercher lui-même dans le dossier si ce dernier pourrait éventuellement contenir des indices d'une inexactitude de l'état de fait arrêté par les autorités cantonales. Il incombe donc à la partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente d'expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées (cf. art. 97 al. 1 LTF); à défaut, il ne peut être tenu compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 133 IV 286 consid. 6.2).

En l'occurrence, le recours contient un chapitre intitulé "en fait", suivi d'un chapitre "droit et discussion", dans lequel sont notamment invoqués des moyens de fait regroupés sous le titre "De l'arbitraire dans la constatation et l'établissement des faits, et l'appréciation des preuves".

Les éléments mis en évidence dans la partie "en fait" ne seront traités que dans la mesure où ils peuvent être reliés à l'un ou l'autre des griefs d'arbitraire dans l'établissement des faits. Pour le surplus, l'on ne saurait tenir compte de la version livrée par la recourante en tant qu'elle s'écarte de celle retenue dans l'arrêt attaqué.

E. 3.1

La recourante reproche à la Cour de justice d'avoir méconnu le texte même du contrat d'entreprise en tant qu'il déclarait les plans d'autorisation de construire "partie intégrante" de l'accord. Il serait arbitraire de constater que ces plans étaient simplement "tenus à disposition" des maîtres de l'ouvrage.

E. 3.2

La teneur exacte de la convention est la suivante:

"1 Eléments du contrat

Outre le présent texte, font aussi partie intégrante du contrat

E. 3.3

L'on peut donner acte à la recourante du fait que le contrat contenait une clause d'intégration des plans d'autorisation de construire. Toutefois, une telle constatation ne préjuge en rien la question de savoir si ces documents ont été matériellement remis aux intimés, comme annexes au contrat ou d'une autre manière, ou s'ils ont simplement été tenus à leur disposition. Or, sur la base du texte du contrat, il n'était nullement arbitraire de retenir la seconde hypothèse. Contrairement à ce que plaide la recourante, les plans d'autorisation de construire faisaient à l'évidence partie du dossier d'autorisation de construire. La recourante n'invoque pas d'éléments qui permettraient d'établir une remise effective de ces plans. Pour le surplus, c'est une question de droit que de déterminer si, dans de telles circonstances, la connaissance du contenu de ces plans pouvait néanmoins être imputée aux intimés. Enfin, la recourante s'écartere des faits retenus par l'arrêt lorsqu'elle affirme que l'intimé est un entrepreneur rompu aux affaires parfaitement conscient de la portée de ses actes, de sorte qu'il n'y a pas à en tenir compte.

E. 4.1

La recourante reproche en substance à la Cour de justice d'avoir arbitrairement écarté ou ignoré des témoignages établissant que les intimés étaient conscients du caractère brut des surfaces indiquées, respectivement qu'il était conforme à l'usage d'exprimer des superficies brutes s'agissant d'immeubles à construire.

E. 4.2.1

La Cour de justice a considéré en substance que le témoignage de B._____ n'établissait pas que les intimés aient eu connaissance de la valeur brute des surfaces indiquées. Cet ex-employé de la régie, présent uniquement lors de la signature du contrat de construction, avait admis ne pas être certain que l'intimé avec qui il avait alors parlé ait clairement compris quel genre de surface, brute ou habitable, était visée par le contrat.

E. 4.2.2

La recourante ne démontre pas en quoi le résumé de ce témoignage serait arbitraire, et la lecture du procès-verbal ne le fait pas non plus apparaître. La recourante évoque en outre les témoins C._____, D._____, E._____ et F._____. Toutefois, elle ne cite pas d'extraits de procès-verbal dans lesquels l'un ou l'autre de ces cinq témoins affirmerait avoir précisé aux intimés que les surfaces indiquées représentaient des valeurs brutes. Tout au plus ressort-il des citations ou résumés livrés par la recourante que ces témoins exprimaient des chiffres correspondant à des surfaces brutes, ce qui ne signifie pas encore que les intimés l'aient compris ainsi. En bref, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en ne retenant pas que les intimés auraient été informés du caractère brut des surfaces indiquées.

E. 4.3.1

La Cour de justice a constaté qu'aux dires de l'expert judiciaire, l'indication de surfaces brutes n'était pas conforme à la pratique en Suisse romande, voire en Suisse. L'expertise privée demandée par les maîtres, certes dépourvue de force probante en tant que telle, allait dans le même sens, tout comme le règlement de la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, qui ne concernait toutefois que la vente d'appartements aux membres de l'association. Les ex-employés de l'entrepreneur [recte: de la régie] attestaient certes d'une pratique consistant à indiquer des surfaces brutes, mais leurs déclarations devaient être accueillies avec circonspection, compte tenu de l'implication de ces témoins dans l'opération litigieuse. Du reste, l'un d'eux avait précisé que les plans d'architecte indiqueraient normalement de façon transparente les surfaces brutes ou nettes, ce qui n'était pas le cas des plans d'exécution.

E. 4.3.2

La recourante objecte que les témoins ne sont désormais plus employés par la régie et n'étaient pas personnellement recherchés. Cela n'enlève rien au fait qu'ils étaient objectivement impliqués dans l'opération de promotion. De surcroît, la recourante n'explique pas pour quelle raison ces témoignages devraient l'emporter sur l'avis exprimé par un expert judiciaire - au demeurant corroboré par d'autres indices -, dont elle ne dit mot. La conclusion de la cour cantonale n'avait rien d'insoutenable en tant qu'elle constatait l'existence d'une pratique consistant à indiquer des surfaces nettes, et non pas brutes.

E. 5.1

Dans un grief peu clair, la recourante paraît s'en prendre à la constatation selon laquelle elle a remis "d'autres plans" aux intimés au moment de la signature du contrat, par quoi il faut

entendre d'autres plans que ceux du dossier d'autorisation de construire.

E. 5.2

Le seul fait que les plans de mise à l'enquête et les plans annexés au contrat aient été dessinés à la même échelle de 1:100 ne suffit naturellement pas à rendre arbitraire la constatation de la Cour de justice. Celle-ci a expliqué en quoi les deux jeux de plans pourtant très semblables différaient, et la recourante ne s'attache pas à critiquer ces motifs. A supposer que les plans annexés au contrat aient été remis avant la signature de celui-ci - fait qui ne saurait être établi par le simple renvoi à une écriture -, cela n'exclurait toujours pas de retenir que ces plans différaient à certains égards des plans d'enquête.

E. 6.1

La Cour de justice aurait ignoré le fait que les plans d'exécution du 26 septembre 2007 contenaient des cotes précises permettant de contrôler les surfaces des pièces, et que l'architecte auteur de ces plans disait avoir toujours parlé de surfaces brutes.

E. 6.2

L'arrêt attaqué retient que les plans d'exécution, à l'instar de ceux signés et annexés au contrat, indiquaient des surfaces brutes, sans que cela soit précisé. Par ailleurs, l'arrêt laisse entendre que ces plans contenaient des cotes; en page 14, il est en effet précisé que ces documents prêtaient aussi "à confusion en indiquant des surfaces plus importantes (parce que brutes) que celles résultant de la multiplication des cotes à l'intérieur des murs de chaque pièce". Quoi qu'il en soit, l'expert judiciaire a qualifié d'erroné, totalement arbitraire et propice à la confusion le mode retenu pour calculer les surfaces sur les plans d'exécution. De surcroît, à consulter les pièces 36 à 42 citées sans plus autres détails par la recourante, l'on ne saurait affirmer que les mensurations et cotes affichées permettent aisément à un non-professionnel de recalculer la surface de chaque pièce et de comprendre ainsi que les chiffres indiqués sont des chiffres bruts. Le grief tombe à faux.

E. 7.1

La recourante nie avoir admis par-devant notaire que les indications contractuelles et commerciales pouvaient faire accroire qu'il s'agissait de surfaces habitables réelles. La cour cantonale aurait indûment tenu pour acquis un fait qui était en réalité contesté.

E. 7.2

Le fait litigieux découle du procès-verbal de la réunion du 17 janvier 2008, document établi par le notaire à la demande des parties. La cour cantonale n'a donc pas retenu sans preuve une allégation contestée par la partie adverse, ce qui exclut toute violation de l' art. 8 CC . Pour le surplus, la recourante ne cherche pas à expliquer en quoi il serait arbitraire d'attacher une valeur probante au procès-verbal et quels motifs justifieraient de s'en écarter.

E. 8.1.1

La Cour de justice aurait arbitrairement ignoré un passage de l'expertise judiciaire hors procès du 4 septembre 2009 qui permettrait d'exclure l'existence d'un défaut.

E. 8.1.2

En page 3 de son rapport, l'expert judiciaire fait la constatation suivante:

"Les dimensions extérieures de la villa correspondent au règlement communal qui définit [sic] de manière précise le CUS (coefficient d'utilisation du sol). Cette dimension n'a pas

changée [sic] et représente 90,25 m².

Ainsi, la dimension intérieure de l'habitation n'est pas différente entre le contrat, la mise à l'enquête publique et la réalité.

C'est donc l'indication des surfaces de pièce, et ce dès l'origine (contrat) qui est erronée!"

Le deuxième paragraphe explicite le premier, de sorte que l'expression "dimension intérieure" paraît avoir été utilisée par inadvertance en lieu et place de "dimension extérieure". A l'instar des plans de mise à l'enquête, le contrat mentionnait bel et bien le chiffre de 90,25 m², correspondant à l'emprise au sol de la villa. Quoi qu'il en soit, l'expert incrimine une indication erronée des surfaces des pièces et met clairement en évidence, chiffres à l'appui, que la surface réelle "utile" des pièces est inférieure en moyenne de 18% à la surface indiquée pour les mêmes pièces dans les plans annexés au contrat, conclusion que reproduit l'arrêt attaqué.

E. 8.2.1

La cour cantonale aurait également méconnu un autre passage de l'expertise constatant l'absence de moins-value de l'ouvrage du fait du prétendu défaut.

E. 8.2.2

L'on peut donner acte à la recourante qu'aux dires de l'expert judiciaire, les indications erronées quant à la surface des pièces n'ont pas entraîné de différence de coût, mais peuvent justifier de négocier les soldes dus. Ceci dit, c'est une question de droit que de dire si les maîtres ont droit à une réduction de prix du fait d'un éventuel défaut de l'ouvrage.

E. 9.1.1

La Cour de justice aurait enfin arbitrairement refusé de retenir des faits propres à exculper la recourante pour son retard dans la livraison de l'ouvrage. Tout d'abord, elle aurait refusé à tort de retenir l'existence d'intempéries qui seraient pourtant établies par les relevés de Météo Suisse et par le témoin G. _____; la progression du chantier s'en serait trouvée retardée de 45 jours au moins.

E. 9.1.2

La recourante a produit des relevés de pluviométrie effectués à la station météorologique de Au regard des taux de précipitation enregistrés, on ne saurait reprocher à la Cour de justice d'avoir versé dans l'arbitraire en considérant que la recourante n'avait pas rapporté la preuve d'intempéries propres à justifier un retard dans l'exécution du contrat; la recourante ne cherche du reste nullement à le démontrer, se bornant à renvoyer à la pièce contenant les relevés. Faute de données statistiques probantes, il n'était pas arbitraire d'ignorer le témoignage de G. _____, soit le directeur des opérations de la recourante.

E. 9.2

La cour cantonale aurait en outre arbitrairement ignoré le fait que les intimés avaient provoqué le retard du chantier en tardant à effectuer certains choix de finition.

La recourante se réfère aux déclarations de G. _____ et F. _____, lequel s'exprimait comme sous-traitant chargé de la coordination du chantier. Ces deux témoins évoquent un retard des intimés dans le choix des finitions ou du carrelage; l'un d'eux fait allusion à une fiche de commande que l'intimé n'aurait signée qu'en août 2008. La recourante ne prétend toutefois pas que cette pièce figurerait au dossier. De surcroît, il est constant que les voisins

des intimés ont également reçu leurs villas avec plusieurs mois de retard. Eu égard aux liens entre les témoins et la recourante et à l'absence de preuve par titre, il n'était pas insoutenable d'exclure une responsabilité des intimés dans le retard pris, même en tenant compte du fait qu'ils avaient cherché à revendre la villa jusqu'au mois de septembre 2008.

La Cour de justice a par ailleurs souligné que le droit à la prolongation du délai de livraison, qui permettait d'échapper aux pénalités de retard, supposait un avis immédiat à la direction des travaux ou au maître lui-même (art. 96 al. 2 SIA 118). Or, la recourante n'avait pas allégué ni établi avoir avisé les intimés du report de la livraison de l'ouvrage.

La recourante tente vainement de réfuter ce dernier point. Elle se contente en effet de plaider de façon appellatoire qu'elle a fait les allégations nécessaires et a effectivement prévenu les intimés, renvoyant pour le surplus à une écriture de la procédure d'appel. Un tel renvoi ne satisfait pas aux exigences strictes de l'art. 106 al. 2 LTF.

E. 10.1

La recourante se plaint d'une violation de l'art. 18 CO. La Cour de justice aurait indûment appliqué le principe de la confiance alors que le contrat, respectivement les plans d'autorisation de construire intégrés au contrat, exprimeraient la volonté commune des parties, soit celle de construire une villa présentant une surface brute de 219 m², sous-sol non compris. Cette volonté serait encore attestée par la signature ultérieure des plans d'exécution. Subsidiairement, l'interprétation objective de la cour cantonale serait erronée.

E. 10.2

Le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (BÉNÉDICT WINIGER, Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n^{os} 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; ERNST A. KRAMER/BRUNO SCHMIDLIN, Berner Kommentar, 1986, n^{os} 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves. Si la cour cantonale parvient à se convaincre d'une commune et réelle intention des parties, elle tranche une constatation de fait (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, 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. 10.3.1

La Cour de justice a constaté un désaccord des parties quant à la surface de la construction. Alors que la recourante avait en vue une surface brute de 90,25 m² par étage, correspondant à l'emprise au sol, les intimés n'imaginaient pas que cette surface incluait les murs intérieurs et extérieurs.

E. 10.3.2

Le contrat ne précise pas si la surface indiquée est une valeur brute ou nette. Les plans signés par les intimés le 6 mars 2007 comme ceux signés le 26 septembre 2007 ne comportent pas non plus une telle mention. Il n'est par ailleurs pas établi que la recourante ou les employés de la régie aient expliqué aux intimés que les surfaces exprimées devaient s'entendre brutes; un employé de la régie présent à la signature du contrat de construction a admis ne pas être certain que l'intimé ait clairement compris de quel type de surface il était question. Lorsque les intimés ont pris les premières mesures sur le chantier, ils se sont plaints du fait que le chantier ne correspondait pas aux surfaces indiquées.

Au vu de tous ces éléments, il n'était pas insoutenable de conclure que les intimés n'avaient pas compris que les surfaces exprimées s'entendaient brutes.

La recourante objecte que les intimés ont prétendu avoir été induit en erreur par la mention de surfaces habitables, mention qui n'a pas été démontrée. Que les intimés aient échoué à rapporter la preuve de leurs allégations ne signifie pas pour autant qu'ils étaient de mauvaise foi, et n'implique pas non plus que la version de la recourante devait sans autre l'emporter. Pour le surplus, l'inexistence du motif d'erreur invoqué par les intimés ne s'opposait pas à retenir une méprise fondée sur l'absence d'information quant à la nature brute ou nette des surfaces indiquées.

En l'absence d'une volonté réelle concordante des parties, il était conforme à l' art. 18 CO de procéder à l'interprétation objective des déclarations sur la surface.

E. 10.3.3

A cet égard, la cour cantonale a concédé que le contrat de construction renvoyait au dossier d'autorisation de construire, lequel contenait des plans indiquant des surfaces nettes dont l'addition aboutissait à un chiffre bien inférieur aux 219,7 m² indiqués dans le contrat. Toutefois, ces plans n'avaient jamais été soumis aux intimés. En lieu et place, la recourante leur avait fourni d'autres plans, correspondant exactement aux plans d'enquête, mais qui exprimaient sans le dire des surfaces brutes, alors que des valeurs nettes inférieures avaient été indiquées sur les plans d'enquête, par souci de clarté à l'attention des autorités. En outre, les plans soumis aux intimés ne mentionnaient aucune cote. De l'avis de l'expert judiciaire, l'indication de surfaces brutes était contraire à la pratique ayant cours à tout le moins en Suisse romande; un constructeur expérimenté ne pouvait ignorer qu'un tel procédé était propre à tromper la bonne foi de l'acquéreur. La recourante avait du reste elle-même admis le 17 janvier 2008, en présence d'un notaire, que les indications commerciales et contractuelles pouvaient donner à croire qu'il s'agissait de surfaces habitables réelles. En définitive, les intimés pouvaient de bonne foi comprendre que la surface globale indiquée de façon constante par la recourante [i.e. 219,7 m²] comprenait les surfaces nettes (murs intérieurs et extérieurs non compris) des pièces hors sol [rez et premier étage], mezzanines comprises, respectivement que les surfaces indiquées sur les plans soumis au moment de la signature du contrat correspondaient à des surfaces nettes.

E. 10.3.4

Une telle interprétation ne contrevient nullement à l' art. 18 CO . La recourante objecte que les intimés ne sauraient se prévaloir des usages en matière immobilière qu'ils ne pouvaient connaître puisqu'ils sont profanes en la matière. Le grief n'est pas fondé. A dire d'expert, l'indication de surfaces brutes est prohibée par la pratique précisément parce qu'elle est propice à la confusion, ce qu'un constructeur expérimenté n'ignore pas.

La recourante objecte encore que le contenu des plans d'autorisation de construire était réputé connu des intimés puisqu'il était déclaré partie intégrante du contrat. En réalité, l'on ne saurait reprocher aux intimés de n'avoir pas consulté ces plans compte tenu du procédé utilisé par la recourante, consistant à les tenir à disposition des intimés, tout en leur faisant signer d'autres plans quasi identiques, mais modifiés sur la question essentielle des surfaces des pièces, alors même que les surfaces nettes avaient été indiquées à l'attention des autorités par souci de clarté. Par surabondance, l'on observe qu'un autre couple acquéreur de la villa voisine des intimés, actuellement aussi en litige avec la recourante, s'est vu remettre lors de la signature du contrat des plans similaires à ceux soumis aux intimés et a aussi été victime d'une erreur sur la surface.

E. 11.1

La recourante se plaint d'une violation des art. 23, 24 et 31 CO . En renonçant à invalider le contrat pour vice du consentement, les intimés auraient accepté que le contrat soit validé tel qu'il avait été voulu et compris par la cocontractante.

E. 11.2

La recourante se méprend sur la portée de la jurisprudence publiée aux ATF 127 III 83 , à laquelle elle se réfère. Il y est précisé qu'en cas de prestation défectueuse de la part du vendeur, l'acheteur peut en principe choisir entre l'action en garantie des défauts ou l'invalidation du contrat en raison d'un vice du consentement. S'il prend la première option, il ratifie du même coup le contrat au sens de l' art. 31 CO , car la réglementation relative à la garantie des défauts suppose un contrat valable.

La renonciation à invalider le contrat ne prive toutefois pas l'acheteur du droit d'invoquer, dans le cadre de l'action en garantie, l'absence de volonté réelle concordante. En revanche, il devra cas échéant se laisser imputer le sens qu'un destinataire de bonne foi pouvait et devait donner aux déclarations de la partie adverse, quand bien même ce sens irait à l'encontre de sa volonté intime (cf. arrêt 4A_483/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.1 et 2.3, où le principe de la confiance est appliqué dans le cadre d'une action en réduction de loyer).

E. 12.1

La recourante invoque enfin une violation de l' art. 368 al. 2 CO . La Cour de justice aurait retenu à tort l'existence d'un défaut. De surcroît, elle aurait indûment accordé une réduction de prix alors qu'aux dires mêmes de l'expert, l'ouvrage ne subissait aucune moins-value du fait de la surface réduite.

E. 12.2

Les parties ont intégré au contrat la norme SIA 118 (éd. 1977/1991) relative aux conditions générales pour l'exécution des travaux de construction. A juste titre, elles ne contestent pas que la notion de défaut au sens de l'art. 166 SIA 118 est, sur le principe, la même que celle découlant de l' art. 368 CO (PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 5ème éd. 2011, n°s 2648-2650, qui relève toutefois des nuances).

E. 12.3

L'entrepreneur a l'obligation de livrer un ouvrage exempt de défauts (cf. art. 367 al. 1 CO ; ATF 116 II 305 consid. 2c p. 307). La prestation - chose vendue ou ouvrage - est défectueuse lorsqu'elle diverge du contrat, ne possède pas les qualités promises ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (ATF 114

II 239 consid. 5a/aa p. 244).

L'indication du volume de la construction à ériger ou de la surface du terrain vendu constitue une qualité promise propre à engager la responsabilité de l'entrepreneur ou du vendeur si la chose livrée n'a pas la contenance indiquée (arrêt C.416/1980 du 3 mars 1981 consid. 2c, in SJ 1981 518, et GAUCH, op. cit., n° 1363; en matière de vente, cf. art. 219 CO et ATF 87 II 244 ; arrêt 4A_417/2007 du 14 février 2008 consid. 4 et 5, in RNRF 2009 243).

Les règles ordinaires d'interprétation s'appliquent pour déterminer quelles qualités sont dues en vertu de la convention ou de la promesse de l'entrepreneur. Le principe de la confiance prévaut s'il apparaît que le maître n'a pas compris la promesse dans le sens voulu par l'entrepreneur (GAUCH, op. cit., n°s 1366 et 1372; PIERRE TERCIER/PASCAL G. FAVRE, Les contrats spéciaux, 4ème éd. 2009, n° 746; FRANÇOIS CHAIX, in Commentaire romand, op. cit., n° 5 ad art. 368 CO).

E. 12.4

Dans le cas concret, le contrat d'entreprise prévoyait la construction d'une villa d'environ 219,7 m² pour deux niveaux et deux mezzanines, plus un sous-sol de 90,25 m². Interprétés selon le principe de la confiance (supra, consid. 10.3.4), ces chiffres visent des surfaces nettes, c'est-à-dire à l'intérieur des murs. Etait ainsi due une surface nette totale de 309,95 m². Dans les faits, elle n'est que de 273,15 m², selon les constatations de l'autorité précédente qui lie la Cour de céans.

A juste titre, la recourante ne conteste pas en soi que l'indication d'une surface déterminée constitue une qualité promise dont l'entrepreneur répond en vertu de l' art. 368 CO . Elle s'en prend uniquement à l'interprétation des qualités promises; or, il vient d'être souligné que cette interprétation ne contrevient pas à l' art. 18 CO . En constatant l'existence d'un défaut, la cour n'a pas contrevenu au droit fédéral. Se pose la question des conséquences du défaut.

E. 12.5

La Cour de justice a constaté qu'une réparation de l'ouvrage n'entraîne pas en considération et que les parties y avaient renoncé à juste titre, de sorte que seule une réduction de prix entraîne en considération. Ce point n'est pas discuté devant le Tribunal fédéral. Par ailleurs, l'intégration de la norme SIA 118 ne s'oppose pas à ce que la réduction de prix soit déterminée selon les principes développés à propos de l' art. 368 al. 2 CO (cf. GAUCH, op. cit., n° 2661); la recourante ne dit du reste pas le contraire.

E. 12.6

L' art. 368 al. 2 CO dispose que le prix doit être réduit "en proportion de la moins-value". Le droit à la réduction suppose donc une moins-value, qui résulte de la différence entre la valeur objective de l'ouvrage hypothétiquement conforme au contrat et celle de l'ouvrage effectivement livré (GAUCH, op. cit., n°s 1627-1628; CHAIX, op. cit., n°s 29-31 ad art. 368 CO). En général, la valeur objective d'un ouvrage se détermine d'après sa valeur commerciale ou vénale (ATF 105 II 99 consid. 4a; GAUCH, op. cit., n° 1628; CHAIX, op. cit., n° 31 ad art. 368 CO). Lorsqu'une moins-value objective est établie, le droit à la réduction existe même si le coût pour établir un ouvrage défectueux est le même - voire plus élevé - que le coût d'un ouvrage exempt de défaut (GAUCH, op. cit., n°s 1628 et 1631).

Pour calculer la réduction de prix, la jurisprudence et la doctrine majoritaire prescrivent la méthode relative, en ce sens que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu doit correspondre au rapport entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut et celle de l'ouvrage sans défaut (ATF 111 II 162 consid. 3a; GAUCH, op. cit., n°s 1670 et 1674 ss; s'agissant des critiques, cf. notamment TERCIER/FAVRE, op. cit., n°s 879-884). Eu égard à la difficulté pratique d'établir ces valeurs objectives, deux présomptions ont été posées. D'une part, le prix convenu par les parties est réputé correspondre à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut. D'autre part, la moins-value est censée équivaloir au coût de l'élimination du défaut (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3b). La jurisprudence rappelle enfin que le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation des faits au sens de l' art. 42 al. 2 CO lorsque l'exactitude du montant de la réduction est difficile à établir, par exemple en matière de défauts esthétiques ou de dommage futur (arrêt 4C.346/2003 du 26 octobre 2004, consid. 4.3.1).

Il convient encore de mentionner l'avis doctrinal selon lequel, en matière de vente immobilière avec indication de surface erronée, la réduction de prix devrait se calculer en multipliant la surface manquante par le prix au mètre carré (HEINRICH HONSELL, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5ème éd. 2011, n° 9 ad art. 219 CO).

E. 12.7

La Cour de justice a fait un résumé fidèle de la jurisprudence relative à la méthode relative et au pouvoir d'appréciation conféré par l' art. 42 al. 2 CO . Elle a réduit le prix en proportion de la différence de surface constatée, pour l'arrêter à 722'202 fr.

E. 12.8

La recourante objecte que le prix avait été fixé en fonction des coûts de l'ouvrage, qu'aux dires de l'expert, la différence de surface constatée n'a précisément pas influé sur les coûts, qu'il n'y a pas de moins-value objective et que l'application de la méthode relative dans ces circonstances conduit à un enrichissement illégitime des intimés.

Les parties ont convenu d'un prix forfaitaire, par quoi il faut entendre un prix ferme total, c'est-à-dire un prix fixé à l'avance qui ne sera en principe plus modifié, prévoyant une somme unique pour tout l'ouvrage, indépendamment de la quantité de travail et de matériaux effectivement fournis (cf. par ex. TERCIER/FAVRE, op. cit., n°s 4663 ss). Le prix ferme total convenu entre les parties peut certes avoir été arrêté en fonction d'une estimation des coûts de construction; cela n'enlève rien au fait qu'en définitive, le prix sera dû sans égard aux coûts effectifs (cf. GAUCH, op. cit., n° 902). Le prix forfaitaire ne peut donc être réduit qu'en raison de la garantie des défauts (cf. arrêt C.416/1980 précité consid. 2c in SJ 1981 518), ce qui suppose d'établir une moins-value objective.

A cet égard, l'expert a tout au plus constaté que les indications erronées quant à la surface des pièces n'avaient pas entraîné de différence de coût. Une telle observation n'exclut pas encore une moins-value objective. Or, l'expert a implicitement reconnu une telle moins-value lorsqu'il a souligné que les indications erronées pouvaient justifier de négocier les soldes dus. Tout au plus s'est-il abstenu de donner des chiffres.

En l'occurrence, il faut admettre qu'il est difficile de chiffrer la moins-value objective d'une villa générée par une différence de surface nette relativement peu importante, alors que l'estimation d'une villa est généralement liée à la valeur du terrain qui l'abrite, et qu'en l'occurrence, des contrats distincts ont été conclus pour l'acquisition de la parcelle et la

construction de la villa. Dans de telles circonstances, il faut admettre qu'une réduction de prix de 11,8 % proportionnelle à la différence de surface ne contrevient pas au droit fédéral.

E. 13

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. En conséquence, la recourante supportera les frais judiciaires et versera aux intimés une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1 LTF ; art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

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