

GE_GERICHTE ACJC/105/2022 vom 27. Januar 2022

GE Cour de justice, 2022-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_105_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/105/2022 du 27 janvier 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/105/2022 del 27 gennaio 2022

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

L'appel a été interjeté dans le délai utile de trente jours (art. 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.2

L'appel joint a été formé simultanément à la réponse sur appel principal. Il est donc recevable (art. 313 al. 1 CPC).

E. 1.3

Par mesure de simplification, A_____ sera désignée ci-après comme appelante et B_____ SARL, appelante jointe, comme intimée.

E. 1.4

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir écarté tous les défauts qu'elle avait dénoncés, considérant, à tort, qu'ils n'étaient pas prouvés ou qu'ils ne reposaient sur aucun avis des défauts valable. Le raisonnement du Tribunal reposerait, au surplus et selon elle, sur un renversement du fardeau de la preuve.

2.1.1 Selon l'art. 363 CO, le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage exempt de défauts et c'est d'ailleurs le but même du contrat (CHAIX, Commentaire romand CO I, 3ème éd., 2021, n. 1 ad art. 368 CO). La livraison de l'ouvrage suppose un ouvrage terminé, soit que tous les travaux prévus dans le contrat aient été exécutés (CHAIX, op. cit., n. 4 ad art. 367 CO).

2.1.2 Après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les signaler aussitôt qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO).

C/18558/2013 Le défaut se définit comme la non-conformité de l'ouvrage par rapport au contrat, qu'il s'agisse de l'absence d'une qualité promise par l'entrepreneur ou de l'absence d'une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_570/2020 du 6 avril 2021 consid. 3.1; 4A_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2). Le maître doit donner l'avis des défauts "aussitôt" après leur découverte, soit sans délai. Il peut prendre un bref délai de réflexion, mais doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret, et notamment la nature du défaut, sont déterminantes pour apprécier s'il a agi en temps utile (ATF 131 III 145 consid. 7.2). Il y a découverte d'un défaut lorsque le maître en constate l'existence avec certitude, de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose qu'il puisse en mesurer l'importance et l'étendue. Tel n'est pas déjà le cas lorsqu'apparaissent les premiers signes d'un défaut évolutif qui s'étend ou s'intensifie peu à peu, car cela amènerait le maître à dénoncer n'importe quelle bagatelle pour éviter d'être déchu de ses droits (ATF 131 III 145 consid. 7.2; 118 II 142 consid. 3b). Le délai court à compter du moment où le maître se rend compte - ou devrait se rendre compte, selon les règles de la bonne foi - que le défaut constitue une inexécution du contrat, et non pas un phénomène usuel qui ne dénote pas encore une dérogation au contrat (ATF 131 III 145 consid. 7.2 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.3). Le maître peut donner un avis des défauts à titre préventif sur la base d'une simple présomption, avant même que le défaut ait été constaté avec certitude - et donc avant même que le délai d'avis ait commencé à courir (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.3; 4C_379/2001 du 3 avril 2002 consid. 3c). Dans son avis, le maître doit indiquer quels défauts sont découverts. Cette communication n'est toutefois pas suffisante. Le maître doit également exprimer la volonté de ne pas reconnaître l'ouvrage comme conforme au contrat et de mettre en cause la responsabilité de l'entrepreneur (ATF 107 II 172 consid. 1a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 4.3.2 et 4C_130/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.2.1). Une certaine précision quant à la description du défaut est de mise, une déclaration toute générale exprimant le mécontentement n'étant pas suffisante. L'entrepreneur doit comprendre sur quels points son ouvrage est contesté et pouvoir saisir la nature du défaut, son emplacement sur l'ouvrage et son étendue. Le maître n'a toutefois pas à motiver plus longuement sa position; en particulier, il n'a pas à préciser l'origine des défauts dénoncés, ni à spécifier quels droits il entend exercer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.2; 4A_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.2 et 4A_82/2008 du 29 avril 2009 consid. 6.1).

- 18/30 -

C/18558/2013 La loi institue une fiction d'acceptation de l'ouvrage lorsque le maître ne donne pas l'avis des défauts aussitôt qu'il a connaissance de ceux-ci. L'entrepreneur est libéré de toute responsabilité à l'égard de défauts qui ont été dénoncés tardivement (cf. art. 370 al. 1 CO), tandis que les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont frappés de péremption (arrêts du Tribunal fédéral 4A_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.1; 4A_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 2.2, rés. in SJ 2017 I 56). 2.1.3 Selon l'art. 8 CC chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Dans la mesure où le maître de l'ouvrage entend déduire des droits en garantie, il doit établir qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile. La charge de la preuve s'étend donc également au moment où il a eu connaissance des défauts ainsi qu'au contenu de l'avis (ATF 118 II 142 consid. 3a; 107 II 172 consid. 1a; arrêt du Tribunal

fédéral 4A_231/2016 du 12 juillet 2016 consid. 3.1). Sur le plan procédural, la jurisprudence a séparé les fardeaux de l'allégation et de la preuve : l'entrepreneur doit ainsi alléguer que le maître ne lui a pas signalé les défauts ou qu'il l'a fait hors délai et c'est au maître de démontrer le contraire (CHAIX, op. cit., n. 33 et 34 ad art. 367 CO).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée a procédé à de nombreux travaux d'aménagement extérieurs à la demande de l'appelante. Bien que ces travaux s'inscrivaient dans un projet global, ils ont été réalisés successivement et indépendamment les uns des autres. Les parties n'ont du reste procédé à aucune remise formelle à la fin des travaux, dont on ignore, de surcroît, à quelle date cette fin est intervenue exactement. Dans ce contexte, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle prétend que le délai relatif à l'avis des défauts a commencé à courir, au plus tôt, à la réception de l'ouvrage final, dans sa totalité. L'élément déterminant réside en effet dans la capacité pour le maître d'ouvrage de constater l'existence des défauts, avec suffisamment de certitude, de sorte que le délai commence à courir dès l'instant où le maître peut, de bonne foi, se rendre compte du défaut invoqué.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a examiné, pour chaque défaut invoqué, le moment effectif à partir duquel l'appelante pouvait en prendre connaissance, sans retenir, de manière générale, la date de la remise des derniers travaux, laquelle, au demeurant, ne ressort pas du dossier.

Par ailleurs, contrairement à l'avis de l'appelante, le Tribunal n'a pas procédé à un renversement du fardeau de la preuve en lui faisant assumer les conséquences de l'absence de preuve quant à l'établissement de l'avis des défauts. En effet, en tant que maître d'ouvrage qui sollicite la réduction du prix, il lui incombe de prouver les faits pertinents à la base de sa prétention, soit en l'occurrence qu'elle a bien

- 19/30 -

C/18558/2013 rempli les incombances lui revenant en formulant l'avis des défauts en temps utile et en bonne et due forme.

Ces griefs ne sont pas fondés.

Autre est la question de savoir si le Tribunal a correctement apprécié les faits en lien avec les différents défauts invoqués, en particulier leur établissement, le moment où l'appelante pouvait en avoir connaissance et leur communication. Il convient ainsi de reprendre lesdits défauts les uns après les autres en examinant ces différents points.

E. 2.2.1

Concernant la terrasse en dalles, l'expert a constaté que cette construction présentait une qualité d'exécution insuffisante constitutive d'un défaut en ce sens que l'écoulement des eaux n'était pas conforme aux règles applicables en la matière. Il existe, selon l'expert, un risque d'inondation et/ou une érosion du matériau de sol. De plus, il n'est pas contesté que l'appelante ne peut plus fermer ses volets à la suite des travaux. Si cette dernière souhaitait certes installer la terrasse au ras des portes-fenêtres de sa villa, il appartenait à l'intimée, en tant que professionnelle, d'exécuter les travaux commandés dans une mesure compatible avec les règles de l'art. Partant, il y a lieu de retenir l'existence d'un défaut à cet égard. L'appelante a évoqué la problématique du niveau des terrasses, pour la première fois, par courrier du 9 mars 2010. Elle a précisé ses griefs dans son courrier du 25 juin 2010,

alléguant de manière claire une hauteur excessive de 5 à 8 cm, avec un risque d'inondation (cf. annexe audit courrier). Au terme de ce courrier, elle concluait à ce que l'intimée entreprenne les démarches nécessaires "afin de corriger cette situation au plus vite". L'intimée pouvait ainsi aisément comprendre le défaut allégué et la volonté de l'appelante qu'elle le rectifie. Dans la mesure où la communication du défaut est intervenue au moment de la réalisation des premiers travaux comprenant la terrasse en question, dont il est admis par l'intimée que la livraison peut être datée du mois de juin 2010 (allégué 46 de son mémoire de réponse du 5 juillet 2021), il sera retenu que l'appelante a signalé l'avis des défauts en temps utile et en bonne et due forme.

Contrairement à ce qui a été retenu en première instance, on ne saurait déduire du courrier du 30 mai 2011 - par lequel l'appelante adressait des éloges à l'intimée pour "la correction des erreurs et l'achèvement de nombreux travaux jusque-là non terminés" - ou encore du paiement de la facture de la première tranche des travaux que l'appelante a par la suite accepté l'ouvrage tel quel. D'une part, bien que le courrier précité mentionne des travaux de correction, rien ne permet de retenir que la réfection de la terrasse en faisait partie ou ait éliminé tout défaut. A priori, tel n'était pas le cas puisque l'expert, intervenu en 2018, a pu constater la présence de nombreux défauts et a arrêté une moins-value y relative. De plus, - 20/30 -

C/18558/2013 l'appelante a ultérieurement continué de se plaindre de la hauteur de la terrasse en dalles et du possible danger d'inondation, notamment dans ses courriers des 28 novembre 2012, 12 avril 2013 et 6 août 2013, ce qui tend à démontrer qu'elle n'a pas accepté l'ouvrage tel que livré. D'autre part, le paiement de la première tranche des travaux par l'appelante ne saurait valoir acceptation desdits travaux, respectivement renonciation à ses droits de garantie, ce d'autant plus que ce paiement faisait suite à des discussions entre les parties en vue d'arrêter un solde de tout compte, que des travaux restaient à terminer et que des réserves ont été émises par l'appelante quant à la finition des travaux et à la correction de certains problèmes ("finish all various problems"). Quoi qu'en dise l'intimée, les mentions manuscrites apposées sur la facture finale relatives à ces réserves ne constituent pas un fait nouveau irrecevable puisque l'appelante s'en était déjà prévalu dans le cadre de son mémoire réponse du 28 septembre 2017 déposé devant le Tribunal (allégués n° 15 et 16, p. 7).

Par conséquent, l'existence d'un défaut affectant la terrasse en dalles doit être retenue. Il se justifie en conséquence de tenir compte de la moins-value afférente à ce défaut. Le fait que la terrasse n'ait jamais été modifiée ou que le risque d'inondation ne s'est jamais réalisé ne permet pas d'exclure, comme l'a fait le Tribunal, toute moins-value, dès lors que le maître d'ouvrage est en droit d'obtenir un ouvrage exempt de tout défaut.

E. 2.2.2

Concernant le gazon, il n'est pas contesté que la pose de celui-ci n'a pas respecté les règles de l'art, dont il est résulté un affaissement du sol, ce qui représente un défaut, conformément aux constatations de l'expertise judiciaire.

Le Tribunal a considéré que l'avis des défauts n'avait, sur ce point, pas été formulé dans un délai acceptable, dans la mesure où les travaux s'étaient terminés en février 2012 et que l'appelante s'en était plainte pour la première fois lors de l'avis du 6 août 2013. Or, il ressort des pièces du dossier que l'appelante s'est plainte de la qualité du gazon et des surfaces irrégulières de celui-ci dans le cadre de son courrier du 25 juin 2010. L'intimée avait ainsi

connaissance du défaut dès cette date, la teneur de l'avis étant suffisamment claire, de même que l'intention de l'appelante de la tenir pour responsable. Le fait que toutes les surfaces de gazon n'étaient à ce moment-là pas encore terminées demeure sans incidence. L'intimée se méprend lorsqu'elle soutient que l'appelante ne pouvait formuler l'avis des défauts de manière anticipée, avant même la livraison de l'ouvrage. En effet, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser et d'admettre que le maître pouvait donner un avis de défaut à titre préventif sur la base d'une simple présomption, avant même que le défaut ait été constaté avec certitude – et donc avant même que le délai d'avis ait commencé à courir (cf. consid. 2.1.2 supra). Le maître devant agir le plus rapidement possible, on ne saurait faire grief à l'appelante de ne pas avoir attendu la fin des travaux pour signaler des malfaçons qu'elle avait déjà

- 21/30 -

C/18558/2013 constatées et ce d'autant moins qu'aucune remise des travaux formelle n'était prévue entre les parties.

Partant, il y a lieu de considérer que l'appelante a valablement signalé ce défaut à l'intimée, ce qui conduit à prendre en compte la moins-value y relative.

E. 2.2.3

En ce qui concerne les plantations, la procédure, en particulier l'audition des témoins, a permis d'établir que le choix initial des plantations, tel que prévu dans le projet de l'architecte anglais, avait dû être modifié car certaines plantes n'étaient pas adaptées au climat de la région genevoise. Selon les employés intervenus sur le chantier, le choix final avait été fait en concertation avec l'appelante, qui était régulièrement consultée pour validation. Aucun élément ne permet de remettre en cause ces déclarations, concordantes et cohérentes, ni de retenir que l'appelante n'aurait pas validé certaines des plantations litigieuses. Dès lors, le grief de cette dernière selon lequel les plantations ne correspondaient pas au choix initial tombe à faux, puisqu'elle a elle-même consenti à leur modification. Quant à la qualité des plantes, bien que l'expert ait constaté l'existence de défauts, il a précisé qu'au vu du temps écoulé il n'était pas possible de déterminer si ceux-ci relevaient de la plantation en tant que telle ou de son entretien. Certaines plantes auraient d'ailleurs dû être renouvelées depuis lors, ce qui n'avait apparemment pas été fait. Dans ce contexte, le défaut lié aux plantations ne peut être imputé à l'intimée. C'est donc à bon droit que le Tribunal a écarté toute moins-value sur ce point.

E. 2.2.4

L'appelante persiste à invoquer un défaut affectant le chemin d'accès à la propriété. Après avoir relevé les métrés ainsi que les différents travaux réalisés sur le chemin, l'expert n'a pas rapporté de malfaçon. Il ne saurait s'agir d'un simple oubli, comme le prétend l'appelante, puisque l'expert a abordé et traité la problématique du chemin dans son ensemble et que ses commentaires ne font état d'aucun défaut. L'appelante, qui allègue que la largeur de trois mètres ne serait pas conforme à ce qui avait été convenu, n'apporte toutefois aucun élément susceptible d'étayer ses propos ou tendant à établir un accord initial différent de ce qui a été réalisé. Ses allégations sont du reste contredites par les déclarations du témoin G _____, qui a confirmé que le tracé du chemin avait été réalisé d'entente avec l'appelante. Ce défaut n'est ainsi pas suffisamment établi et ne saurait en conséquence donner lieu à une moins-value.

E. 2.2.5

L'appelante se plaint de fissures constitutives de défauts, apparues sur le mur à l'entrée de la villa, sur le carrelage et mur des WC visiteurs et le mur intérieur, reprochant à l'expert d'avoir omis d'aborder cette question. L'expertise ne comporte, en effet, aucune indication sur d'éventuelles fissures aux endroits mentionnés. Cela étant, l'appelante n'a rien soulevé à cet égard et n'a posé

- 22/30 -

C/18558/2013 aucune question à l'expert lors de son audition devant le Tribunal. De plus, il était aisé pour l'appelante d'établir ce dommage au moyen de photographies, comme elle l'a fait pour le bassin, le mur "murasec", la terrasse en dalles ou encore le système d'arrosage. Il appartenait à l'appelante d'établir son dommage de manière soigneuse et complète et de discerner la pertinence des moyens de preuve à produire en lien avec celui-ci, la mise en œuvre d'une expertise n'étant pas nécessaire pour constater lesdites fissures. Il ne se justifie dès lors pas de renvoyer la cause au Tribunal pour complément d'expertise, comme le requiert l'appelante. En l'absence de tout élément probant, ce défaut ne peut être tenu pour établi et justifier une moins-value.

E. 2.2.6

Concernant le bassin décoratif, l'appelante allègue qu'il ne fonctionnerait pas en raison de l'absence d'une pompe d'évacuation. Dans son rapport, l'expert a constaté que le bassin ne contient certes pas de dispositif pour l'évacuation de l'eau tel qu'une pompe. Un "trop plein" a cependant été prévu et réalisé afin que l'eau puisse tout de même s'évacuer. Force est ainsi de constater qu'il existe un système d'évacuation de l'eau et rien n'indique qu'il ne fonctionnerait pas. L'expert n'a d'ailleurs constaté aucun défaut concernant cet élément de construction. Le fait qu'il s'agisse d'une solution autre qu'une pompe automatique n'est en soi pas constitutif d'un défaut, dans la mesure où il n'est pas démontré que les instructions données comprenaient nécessairement l'installation d'une telle pompe. Aussi, le fait que l'appelante soit déçue du résultat final, considérant qu'il s'agit d'un "simple trou" et non d'un élément décoratif comme souhaité, n'est pas suffisant pour retenir l'existence d'un défaut. Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas retenu l'existence d'un défaut en lien avec le bassin.

E. 2.2.7

Il est admis que le mur "murasec" présente un défaut, à savoir des traces brunâtres qui s'écoulent à certains endroits. Le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait cependant pas apporté la preuve qu'elle aurait formulé un avis des défauts en temps utile. Le mur fait partie de la première tranche des travaux, réalisés entre septembre 2009 et octobre 2010. A teneur des pièces du dossier, l'appelante s'est plainte des coulées brunâtres pour la première fois dans son courrier du 12 avril 2013, avec la précision qu'elles étaient apparues alors que le mur était "fraîchement" peint. Si l'appelante indique dans ce courrier qu'elle aurait signalé ce problème "depuis 2009 déjà", il ne s'agit là que de ses propres allégations dépourvues de force probante. L'appelante ne produit aucun document ou début de preuve de nature à démontrer qu'elle aurait effectivement signalé ce défaut à une date antérieure. Par ailleurs, les différents courriers figurant à la procédure, adressés à l'intimée entre mars 2010 et avril 2013, ne mentionnent à aucun moment la problématique du

- 23/30 -

C/18558/2013 mur "murasec" alors même que l'appelante a, à plusieurs reprises, résumé l'ensemble des défauts constatés. Partant, la Cour retiendra, avec le Tribunal, que l'appelante a échoué à apporter la preuve d'un avis des défauts formulé sur ce point en temps utile. Aucune moins-value ne sera dès lors appliquée.

E. 2.2.8

Enfin, l'appelante s'est plainte du système d'arrosage automatique par courriels des 20 avril, 9 juin 2011 et 26 septembre 2012, alléguant qu'il ne fonctionnait pas correctement. Dans son rapport, l'expert a examiné cette installation en y consacrant un chapitre spécifique. Ses observations ne font ressortir aucun dysfonctionnement. La liste des défauts qu'il a établie, dans un premier temps sous forme de tableau puis sous forme de réponses aux questions du Tribunal, ne mentionne à aucun moment une mauvaise exécution du système d'arrosage et aucune moins-value n'est prise en considération. Entendu devant le Tribunal, le sous-traitant ayant installé ledit système a confirmé que les tuyaux avaient été posés à une profondeur suffisante de 30 à 40 cm, conformément aux règles de l'art, et qu'un disconnecteur ainsi qu'un réducteur de pression avaient été installés. Contrairement à ce qui a été allégué et retenu en première instance, le manque de profondeur relevé par l'expert se référait spécifiquement aux surfaces de gazon et non aux tuyaux d'arrosage. Partant, et en l'absence de toute indication en ce sens, on ne saurait en déduire que le système d'arrosage aurait été installé à une profondeur insuffisante. Dès lors, il ne se justifie pas de retenir l'existence d'un défaut, respectivement une moins-value à cet égard.

E. 2.3

En définitive, il y a lieu de retenir l'existence de défauts affectant la terrasse en dalles et le gazon, ce qui justifie la prise en compte de la moins-value découlant de ces défauts.

E. 3

L'appelante soutient que le montant des moins-values devrait être fixé en fonction du coût de l'élimination des défauts, ce que le dossier ne permet pas, en l'état, de déterminer. Elle fait grief au premier juge d'avoir refusé d'ordonner un complément d'expertise sur ce point et sollicite, à titre subsidiaire, le renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction et nouvelle décision. 3.1.1 Dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, le maître a le choix entre la réfection de l'ouvrage, la réduction du prix ou la résolution du contrat (art. 368 CO). Il s'agit de droits formateurs alternatifs (ATF 136 III 273 consid. 2.2; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, n. 3865). En cas d'action en réduction du prix, celui-ci doit être réduit "en proportion de la moins-value" (cf. art. 368 al. 2 CO). Le droit à la réduction suppose donc une

- 24/30 -

C/18558/2013 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. Cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_65/2012 consid. 12.6). En effet, la moins-value de l'ouvrage se traduit souvent par le montant qui

doit être dépensé pour remédier aux défauts de l'ouvrage (GAUCH, Le contrat d'entreprise, 1999, n° 1680). Cela étant, si les frais d'amélioration sont supérieurs au montant de la réduction calculé de manière relative, ils ne relèvent pas de la notion de réduction, ne pouvant dès lors être invoqués que dans le cadre d'une action en réparation et non minutoire (ATF 116 II 305 consid. 4 et les références citées). 3.1.2 Selon l'art. 318 al. 1 let. c ch. 1 et 2 CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels. Selon le principe du double degré de juridiction, le tribunal cantonal supérieur ne peut pas trancher un litige avant que le tribunal inférieur ait statué (ATF 99 Ia 317 consid. 4a). Le principe n'exclut cependant pas que l'instance de recours complète l'état de fait et statue à nouveau, pour autant que la cause ne doive pas être renvoyée au premier juge parce qu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou car l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (ATF 143 III 42 consid. 5.4).

E. 3.2

En l'espèce, l'expert s'est expressément prononcé sur le montant des moins-values. Il a chiffré à 9'025 fr. 50 celle découlant du défaut affectant la terrasse dallée et à 3'000 fr. celle découlant du défaut affectant le gazon. Dans son évaluation, l'expert a déterminé les moins-values selon la dépréciation découlant des défauts, exprimées en pourcentage qu'il a appliqués sur les montants facturés. Pour ce faire, il s'est basé sur des données objectives, à savoir les normes SIA 318, les connaissances techniques et les règles de l'art généralement reconnues. Son appréciation tenait compte de la qualité des travaux et de l'esthétisme, sans appréciation personnelle. Contrairement à l'avis de l'appelante, il n'y a pas lieu de s'écarter des montants retenus par l'expert. En effet, ceux-ci expriment de manière claire, précise et objective les moins-values découlant de chaque défaut. Son approche sous l'angle de la perte de valeur des travaux est conforme à la jurisprudence, étant précisé que l'action en réduction du prix ne tend pas à la réparation d'un préjudice, mais à

- 25/30 -

C/18558/2013 rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties. La moins-value étant définie comme étant la différence entre la valeur objective de l'ouvrage, hypothétiquement conforme au contrat, et celle de l'ouvrage effectivement livré et dans la mesure où l'expert est parvenu à établir cette différence, il n'est pas nécessaire de recourir au coût d'élimination des défauts. En effet, la moins-value telle que définie ci-avant par la jurisprudence ne coïncide pas nécessairement avec le coût de la réparation. L'équivalence entre la moins-value et le coût d'élimination du défaut ne constitue qu'une présomption pour faciliter le calcul de réduction en cas de difficultés à établir la valeur objective de l'ouvrage avec et sans défaut, ce qui n'a pas été le cas en l'occurrence. En outre, une différence entre la valeur de remise en état et la moins-value établie ne peut pas être prise en compte dans le cadre de l'action minutoire, qui vise à obtenir la diminution du prix, voie choisie par l'appelante, mais seulement dans l'action en réparation de l'ouvrage. Par ailleurs, bien qu'il ait déterminé les moins-values sous l'angle de la perte de valeur des travaux, et non en tenant compte du coût nécessaire à la réfection, l'expert a confirmé que les montants retenus permettaient néanmoins d'améliorer la situation. Ainsi, il n'existe aucune objection sérieuse qui justifierait de s'écarter de l'expertise, l'appelante ne faisant en définitive qu'exposer sa propre appréciation en lieu et place de celle de l'expert. L'état du dossier permet dès lors de déterminer les moins-values, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de procéder à un complément d'expertise, comme demandé par l'appelante. En définitive, le prix de l'ouvrage

sera diminué de 12'025 fr. 50 (9'025 fr. 50 + 3'000 fr.) en raison des défauts.

E. 4

L'appelante se prévaut, en outre, d'un dépassement de devis pour refuser de payer le solde de la facture finale de l'intimée.

E. 4.1

Lorsque le prix de l'ouvrage n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (art. 374 CO).

L'art. 375 CO prévoit que lorsque le devis approximatif arrêté avec l'entrepreneur se trouve sans le fait du maître dépassé dans une mesure excessive, le maître a le droit, soit pendant, soit après l'exécution, de se départir du contrat (al. 1). Si la construction est élevée sur son fonds, il peut demander une réduction convenable du prix des travaux (al. 2).

Le devis approximatif revêt un caractère indicatif; il s'agit d'une estimation, par l'entrepreneur, du prix probable de sa prestation. Il tend à orienter le maître dans sa volonté de s'engager à certaines conditions, de sorte qu'il constitue un élément

- 26/30 -

C/18558/2013 essentiel du contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_302/2014 du 6 février 2015 consid. 3.1; 4A_577/2008 du 31 mars 2009 consid. 3.1 et les références citées). Le devis est dépassé lorsque le prix final des prestations convenues est supérieur au montant estimé initialement par l'entrepreneur pour lesdites prestations. En principe, un dépassement de l'ordre de 10% n'est pas excessif, mais des circonstances particulières peuvent permettre de retenir un taux plus élevé (ATF 115 II 460, in JdT 1990 I 372). Les travaux supplémentaires commandés ou acceptés par le maître ne sont pas pris en compte dans cette comparaison. En d'autres termes, les modifications de commandes sont considérées comme un fait du maître au sens de l'art. 375 CO (ATF 92 II 328 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_302/2014 du 6 février 2015 consid. 3.1; 4D_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2 et les nombreuses références doctrinales citées). Par ailleurs, le maître ne peut pas se prévaloir d'un dépassement de devis excessif d'une manière contraire aux règles de la bonne foi. Ainsi, l'acceptation du dépassement de devis prive le maître des droits découlant de l'art. 375 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_302/2014 du 6 février 2015 consid. 3.1).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante soutient que la première partie des travaux a été devisée à 71'000 fr., puis facturée à 122'000 fr. Quant aux travaux de la deuxième partie, ceux-ci auraient été devisés à 76'196 fr. avant d'être finalement facturés à 110'246 fr. Il en découlerait une différence, après une marge de tolérance de 10%, de 70'330 au total (43'900 fr. + 26'430 fr.), dont la moitié devrait, selon l'appelante, être imputée à l'intimée et donc réduite du prix final. L'appelante ne tient cependant pas compte des travaux complémentaires commandés, estimant que ceux-ci ne sont pas prouvés. Or, l'expert a exposé dans son rapport que l'appelante lui avait oralement confirmé avoir commandé des travaux supplémentaires importants, lesquels avaient donné lieu à une dizaine de factures. Au surplus, certaines factures reflètent expressément et sans équivoque la réalisation de travaux supplémentaires, notamment la facture finale du 12 octobre 2012 relative à la deuxième partie des travaux qui fait état d'"aménagement supplémentaires", de "travaux complémentaires", de "modification" ou encore de "compléments". L'appelante a elle-même reconnu en audience

avoir demandé des travaux supplémentaires, qu'elle estimait à 30'000 fr. Après avoir effectué une analyse minutieuse de la facturation, laquelle était certes confuse et peu claire, et établi une liste Excel récapitulative, l'expert a encore précisé que certaines prestations n'avaient pas fait l'objet de devis. Dans ces circonstances, force est de conclure qu'il y a eu des travaux supplémentaires commandés, lesquels n'étaient, à tout le moins en partie, pas compris dans les devis, ce qui justifie un surcoût par rapport aux devis initiaux.

- 27/30 -

C/18558/2013 Par ailleurs, l'appelante ne saurait revenir sur le prix de 122'000 fr. facturé pour la première tranche des travaux, dans la mesure où il résulte d'un accord conclu entre les parties. Ayant accepté ce prix pour la première partie des travaux, un éventuel dépassement de devis doit être tenu pour tacitement accepté, privant l'appelante des droits découlant de l'art. 375 CO. Infondé, l'appel sera rejeté sur ce point.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le prix de l'ouvrage, fixé par le Tribunal à 225'256 fr. 55 doit être réduit de 12'025 fr. 50 au titre de garantie contre les défauts.

L'appelante s'étant acquittée d'un montant total de 181'450 fr., elle demeure débitrice d'un solde de 31'781 fr. 05 en faveur de l'intimée (225'256 fr. 55 - 12'025 fr. 50 - 181'450 fr.).

E. 6

Dans son appel joint, l'intimée conteste ce mode de calcul, opéré par le Tribunal. Selon elle, le premier juge ne pouvait simplement déduire du prix de l'ouvrage les acomptes versés par l'appelante pour arrêter le solde dû. Elle soutient que le montant dû pour la première tranche des travaux, soit 122'000 fr., est dû et ne peut être revu puisqu'il a été fixé contractuellement par les parties. Pour la deuxième tranche des travaux, le prix doit être fixé d'après le montant total facturé à hauteur de 113'998 fr. 65 qui représente le coût effectif du travail. Selon son calcul, le solde dû s'élèverait ainsi à 54'548 fr. 65 (122'000 fr. + 113'998 fr. 65 - 181'450 fr.).

Son argumentation ne convainc pas. D'une part, le calcul de l'intimée ne tient pas compte de la réduction à appliquer en raison des défauts. Contrairement à ce qu'elle soutient, le fait que les parties se soient entendues sur le prix de 122'000 fr. pour la première tranche des travaux ne signifie pas que l'appelante aurait de ce fait renoncé à ses droits découlant de la garantie contre les défauts, de sorte qu'elle ne serait plus en mesure de faire valoir une action minutoire. D'autre part, comme l'a relevé l'expert, la facturation établie par l'intimée est difficile à vérifier. L'expertise a, en effet, mis en évidence que certaines prestations apparaissent dans plusieurs factures, que d'autres ont été facturées de manière approximative et que certains postes mentionnés dans des factures ne correspondent pas au travail réellement exécuté. Dans ces circonstances, on ne peut se fier à la facturation de l'intimée pour établir le prix de l'ouvrage, respectivement la deuxième partie des travaux. Il s'ensuit que l'intimée ne peut être suivie dans son calcul.

La méthode de calcul utilisée par le Tribunal pour arrêter le solde dû - à savoir déduire du prix de l'ouvrage les moins-values découlant des défauts et les versements opérés par l'appelante - ne prête pas le flanc à la critique dès lors qu'il tient compte de l'ensemble des travaux réalisés par l'intimée ainsi que de leur réelle valeur.

- 28/30 -

C/18558/2013

Infondé, l'appel joint sera rejeté.

E. 7

En conclusion, l'appelante sera condamnée à verser à l'intimée le montant de 31'781 fr. 05 (225'256 fr. 55 - 12'025 fr. 50 - 181'450 fr.), avec suite d'intérêts à 5% l'an.

Le dies a quo fixé, en moyenne, au 12 octobre 2012 n'étant pas contesté, il sera confirmé.

Le jugement entrepris sera dès lors réformé dans ce sens.

E. 8.1

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

8.2.1 En l'espèce, la modification apportée au jugement de première instance ne justifie pas de revoir la répartition des frais et dépens fixés par le Tribunal, ce que les parties ne sollicitent d'ailleurs pas de manière motivée.

8.2.2 Les frais judiciaires de l'appel principal et de l'appel joint seront arrêtés respectivement à 4'000 fr. et 1'800 fr., soit 5'800 fr. au total (art. 17 et 35 RTFMC).

L'intimée obtenant gain de cause dans une mesure plus large que l'appelante, puisqu'elle succombe certes dans son appel joint mais obtient gain de cause en grande partie dans l'appel principal, les frais seront mis à la charge de l'appelante à hauteur de 3'500 fr. et à la charge de l'intimée à hauteur de 2'300 fr. Après compensation des avances de 2'700 fr. versée par l'appelante et de 1'800 fr. versée par l'intimée, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), l'appelante sera condamnée à payer le montant de 800 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, et l'intimée le montant de 500 fr., à titre de solde de frais judiciaires.

Vu l'issue de litige, l'appelante sera par ailleurs condamnée à verser à sa partie adverse la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 29/30 -

C/18558/2013

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 14 mai 2021 par A_____, ainsi que l'appel joint formé le 5 juillet 2021 par B_____ SARL contre le jugement JTPI/4455/2021 rendu le

E. 12

avril 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18558/2013-1. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points : Condamne A_____ à payer à B_____ SARL la somme de 31'781 fr. 05, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 octobre 2012. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de la somme de 31'781 fr. 05. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres

conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à 5'800 fr. au total, les met à la charge de A_____ à hauteur de 3'500 fr. et à la charge de B_____ SARL à hauteur de 2'300 fr. et dit qu'ils sont partiellement compensés avec les avances fournies, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser 800 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde de frais judiciaires. Condamne B_____ SARL à verser 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde de frais judiciaires. Condamne A_____ à verser à B_____ SARL le montant de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Camille LESTEVEN

- 30/30 -

C/18558/2013

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

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