

GE_GERICHTE ACJC/1093/2024 vom 12. September 2024

GE Cour de justice, 2024-09-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1093_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1093/2024 du 12 septembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1093/2024 del 12 settembre 2024

Erwägungen

E. 29

novembre 2019, 31 janvier, 8 juin et 14 septembre 2020. Leurs déclarations ont en partie été retranscrites dans l'état de fait ci-dessus. f. A l'issue de cette dernière audience, C_____ et D_____ ont persisté à solliciter une expertise. A l'audience du 12 octobre 2020, le Tribunal a interpellé les demandeurs pour savoir sur quels allégués une expertise était sollicitée. C_____ et D_____ ont répondu, par la voix de leur conseil, que l'expertise devait porter sur leurs allégués 85 à 89, 112, 113, 121, 122, 124, 125, 128, 137 à 145, 148, 154 à 168 et 171 à 180. A_____ SA s'est opposée à l'expertise. Les demandeurs n'avaient pas fait référence à des allégués précis dans leur écriture du 17 septembre 2019 par laquelle ils réitéraient le requête d'expertise et la procédure ne permettait plus, à ce stade, de détailler les allégués sur lesquels l'expertise devait porter.

- 21/65 -

C/12369/2018 f.a Par ordonnance ORTPI/1013/2020 du 23 novembre 2020, le Tribunal a refusé d'ordonner une expertise, ordonné la clôture des débats principaux et fixé un délai aux parties pour déposer leurs plaidoiries finales. Le Tribunal a retenu que la phase de l'allégation, au cours de laquelle une partie pouvait proposer ses moyens de preuve, avait pris fin le 17 septembre 2019 au moment de l'ouverture des débats principaux. De ce fait, les parties ne pouvaient plus, après cette date, alléguer des faits complémentaires ou requérir de nouveaux moyens de preuve. Les demandeurs n'avaient pas précisé, ni dans la demande, ni dans l'écriture déposée à l'audience du 17 septembre 2019, à l'appui de quels allégués ils sollicitaient une expertise, et ce alors même qu'ils avaient expressément mentionné en détail quels étaient les allégués sur lesquels ils souhaitaient entendre les parties et les témoins et quels étaient les allégués concernés par les pièces qu'ils avaient produites. Le recours formé par C_____ et D_____ contre cette ordonnance a été déclaré irrecevable, par arrêt ACJC/591/2021 de la Cour du 11 mai 2021. f.b Par ordonnance du 22 janvier 2022, le Tribunal a décidé d'ordonner d'office une expertise judiciaire de l'appartement de C_____ et D_____, au motif qu'il n'était pas en mesure de statuer sur les problématiques liées au parking, à la cave, à la loggia ainsi qu'aux réparations prévues dans les devis établis par les diverses entreprises auxquelles les demandeurs avaient fait appel. Il a ainsi fixé aux parties un délai pour se déterminer sur les questions qu'il entendait poser à l'expert. Par ordonnance du 7 avril 2022, le Tribunal a désigné AB_____ en qualité d'expert. f.c Dans son rapport d'expertise du 20 juillet 2022, AB_____ a notamment conclu, en comparant l'état actuel de l'appartement de C_____ et D_____ à ce qui figure sur la liste établie par les parties le 19 mars 2018, que ledit appartement nécessitait des travaux de retouches pour un montant total estimé à 3'300 fr. TTC (incluant 250 fr. TTC de retouches de peinture et crépi pour la loggia, 550 fr. TTC de retouches de peinture, crépi et divers dans l'appartement et 2'500 fr. TTC pour la réalisation d'un faux-plafond, y compris

travaux d'électricité et de peinture). L'expert a, de plus, relevé que le garde-corps de la loggia satisfaisait aux dispositions légales ainsi qu'aux règles de l'art "même si l'on p[ouvai]t regretter l'importance du dispositif des supports du tube métallique et le danger qu'il pourrait être de nature à créer pour de jeunes enfants". S'agissant des plus-values du devis du 19 mai 2018 de l'entreprise Q_____ Sàrl (pièces n° 22 demandeurs et 9 intimée), l'expert a comparé la réalité observée et le devis. Ainsi, le réduct indiqué n'existait pas dans l'appartement de D_____ et C_____, de sorte que la valeur totale des équipements mentionnés devait être déduite (1'425 fr. TTC), tout comme la valeur des deux spots qui manquaient dans

- 22/65 -

C/12369/2018 le hall d'entrée (moins-value de 625 fr. TTC). Il manquait, dans la chambre 2, le déplacement de prises, interrupteurs ou points lumineux, soit une moins-value de 85 fr. TTC, deux spots et une prise étanche dans la salle-de-bains (moins-value de 925 fr. TTC), une prise étanche dans les WC (moins-value de 305 fr. TTC) ainsi qu'une prise multimédia sur le tableau (770 fr. TTC). Les installations électriques non exécutées représentent un montant de 4'050 fr. TTC. En ce qui concerne la place de stationnement de D_____ et C_____, la pente longitudinale (axiale) mesurée de la place de parking était d'environ 7.3%, ce qui était supérieur à ce qui était usuel. Les plans du 17 décembre 2013 mentionnaient une pente longitudinale sur les places de parking de 6%. La pente transversale (dévers) mesurée était d'environ 5%, ce qui était inconfortable lorsque l'on ouvrait les portières (que ce soit en amont ou en aval) et ne correspondait pas aux règles de l'art et à ce qui était usuellement admis. L'expert a relevé que selon la norme SIA 500 publiée en 2009, les pentes maximales étaient de 2%. Ces normes ne constituaient pas une obligation légale lors du dépôt de la demande d'autorisation en 2013. L'expert a ajouté que le plan d'autorisation de construire ne mentionnait pas les pentes mesurées sur place. De plus, la largeur nette mesurée de 260 cm était inférieure à la largeur de 270 cm figurant sur le plan. En outre, le minimum requis était de 280 cm selon les dispositions de la norme VSS SN 640291a concernant les installations de stationnement des voitures de tourisme pour une place de stationnement bordée par un mur d'un côté avec accès à 90° par une voie dont la largeur était comprise entre 575 cm et 650 cm (580 cm in casu). L'inconfort dû à la pente du dévers était aggravé par l'étroitesse de la place de stationnement. La réparation des défauts - soit pentes inadéquates et place trop étroite - semblait impossible ou trop difficile, de sorte qu'elle devait être compensée par une indemnisation financière correspondant à la moins-value engendré, estimée à 17'500 fr. TTC, soit 35% de la valeur vénale moyenne d'une servitude d'usage d'un parking intérieur en PPE dans la région considérée. S'agissant de la cave, qui se situait en continuité de la place de stationnement n° 8_____ dont elle était séparée par une paroi grillagée qui constituait sa seule ventilation, l'expert a mesuré un taux d'humidité d'environ 48% le 19 juillet 2022 et d'environ 58% le 23 juin 2022, soit un taux standard mais sur le haut de la fourchette. L'expert a constaté que la réalisation ne correspondait pas exactement au plan du garage souterrain daté du 5 novembre 2013 s'agissant de la largeur mesurée, soit 260 cm, ce qui était inférieur de 5 cm par rapport à la largeur indiquée de 265 cm. La profondeur nette mesurée, soit 322 cm, était inférieure de 8 cm par rapport à la profondeur indiquée de 330 cm. Il n'était, en outre, pas admissible que la seule ventilation de la cave se fasse par le biais de la cloison grillagée donnant sur le garage souterrain, ce d'autant plus que - la cave se trouvant adossée à un mur extérieur - un autre dispositif aurait pu aisément être adopté. Dès lors, les différences de largeur et de

profondeur entraînaient une diminution de la surface nette de la cave de 0.215 m². Ce dommage pouvait être

- 23/65 -

C/12369/2018 réparé par une indemnisation financière de nature à compenser la moins-value, celle-ci étant estimée à 850 fr. TTC (4'000 fr. / m²/PPE x 0.215 m²). Il y avait lieu de réaliser une circulation d'air par ventilation haute et basse afin que le flux se fasse de l'extérieur vers l'intérieur par une obturation de la paroi grillagée en gardant une ouverture haute ainsi que la création d'une ouverture dans le mur extérieur et une amenée d'air au niveau du sol dont le coût pouvait être estimé à 5'000 fr. TTC. En préambule du rapport, l'expert a indiqué qu'il avait consulté les pièces de la procédure en l'Etude de Me B_____ le 10 mai 2022 et qu'à cette occasion il avait rencontré Me AC_____. L'expert a ajouté qu'il s'était rendu au domicile de D_____ et C_____ le 31 mai 2022, les conseils des parties en étant dûment informés. Sur place, l'expert avait rencontré D_____ et C_____. Il y était retourné les 23 juin et 19 juillet 2022 pour un complément de mesures, respectivement une vérification de mesures. A ces occasions, il avait rencontré D_____ la première fois, et C_____ la seconde. f.d Après avoir reçu les déterminations des parties au sujet de l'expertise susvisée, le Tribunal a, par ordonnance ORTPI/1229/2022 du 4 novembre 2022, ordonné que soient posées à l'expert les questions ou demandes d'explications complémentaires suivantes: 1) Est-ce que la place de parking et la cave ont été construites en-dessous de niveau de référence 400.2 tel que défini par les plans visés ne varietur et en- dessous du bassin de rétention des eaux ? Si oui, de combien de mètres en-dessous ? 2) Pouvez-vous dire si la dalle sur radier a dû être inclinée en raison de la topographie du terrain ? Si oui, cela a-t-il induit une inclinaison correspondante du parking ? 3) L'inclinaison constatée est-elle prévue sur les plans ayant fait l'objet de l'autorisation? 4) Une pompe a-t-elle été installée à la suite des modifications de construction susévoquées ? Si oui, dans quel but ? A-t-elle été installée pour réinjecter les écoulements des eaux dans le bassin de rétention des eaux ? 5) Est-ce que du fait des modifications de construction susévoquées, le parking et la cave de C_____ et D_____ se trouvent en zone inondable ? Est-ce qu'ils se trouveraient en zone inondable en cas de panne de la pompe évoquée ci-dessus ?

- 24/65 -

C/12369/2018 6) Vous indiquez que la pente ne correspond pas aux règles de l'art. Pouvez-vous indiquer à quelle norme, par hypothèse en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation en 2013, vous vous référez pour déterminer le contenu de ces règles de l'art ? 7) Pouvez-vous expliquer pourquoi vous vous référez à la norme SIA 500 "construction sans obstacle" plutôt qu'à une autre ? D'autres normes déterminantes au moment de la demande d'autorisation pourraient-elles entrer en considération (comme la norme VVS) ? 8) S'agissant de la ventilation de la cave, pouvez-vous indiquer ce qui vous fait conclure qu'il n'est pas admissible qu'elle se fasse uniquement par le biais de la cloison grillagée donnant sur le garage souterrain et qu'il conviendrait de réaliser une circulation d'air par ventilation haute et basse ? 9) Toujours concernant la ventilation de la cave, sur la base de quelles normes applicables au moment du dépôt de la demande d'autorisation et dans quelles circonstances une cave devrait-elle être ventilée ? Quid de la cave en question ? La ventilation que vous préconisez ne poserait-elle pas un risque en cas d'incendie ? Etant rappelé que vous avez constaté que le taux d'humidité mesuré est un taux standard, bien que sur le haut de la fourchette, cela ne signifie-t-il pas que la ventilation actuelle est suffisante

? 10) A quel montant s'élèveraient les travaux de mise en conformité relativement aux défauts de construction constatés en lien avec la place de parking et la cave ? f.e Dans son rapport complémentaire du 18 décembre 2022, l'expert a indiqué que concernant les pentes mesurées dans le parking, il se référait à la norme SIA 500, qui mentionnait les pentes maximales admissibles de 2%, mais également au bon sens. Selon l'expert, il suffisait de se rendre sur place pour se rendre compte de l'inconfort et de la difficulté qu'engendrait cette pente, ce d'autant plus pour des personnes âgées ou à mobilité réduite. De plus, l'étroitesse de la place de parc ajoutée à la présence d'un mur latéral aggravait encore l'inconfort dû au dévers. Quant à la cave, à la question de savoir pourquoi il n'était pas admissible que la ventilation se fasse uniquement par le biais de la cloison grillagée donnant sur le garage souterrain, l'expert a répondu qu'il n'était pas admissible que les objets et vêtements entreposés dans une cave soient exposés aux gaz d'échappement, aux odeurs de moteurs et à l'humidité ramenée par les véhicules lors de pluies ou de chutes de neige. Pour arriver à cette conclusion, l'expert s'est fondé sur l'art. 118 al. 1 RALCI, stipulant que "les caves en sous-sol doivent être ventilées par un

- 25/65 -

C/12369/2018 moyen naturel ou mécanique approprié". Selon l'expert, le mode actuel ne pouvait être considéré comme approprié. Par rapport aux travaux relatifs à la ventilation, l'expert a augmenté le prix des travaux nécessaires à la réfection du défaut en ajoutant que l'obturation de la paroi grillagée devait être acceptée par le Service Sécurité Incendie qui devait être consulté. En outre, la création d'une ouverture dans le mur extérieur et l'amenée d'air au niveau du sol par le biais d'une gaine en plâtre, maçonnerie ou fibro-ciment pouvaient être estimées à 10'000 fr. TTC. g. Les éléments suivants résultent, en outre, des enquêtes : g.a AD_____, chef de projet chez A_____ SA, a déclaré avoir participé en partie au chantier "les Terrasses [du chemin] 1_____" sur les bâtiments C et D, un autre chef de projet s'occupant des deux autres bâtiments. Il y avait eu un problème d'effectif et de collaboration avec l'entreprise électrique Q_____ Sàrl qui se trouvait sur place au moment où il avait débuté. L'entreprise avait abandonné le chantier et ils avaient appris que la société était tombée en faillite. Il avait informé les copropriétaires des bâtiments qu'il gérait cette faillite, mais il ignorait ce qu'il en était pour les deux autres bâtiments. Cet abandon de chantier avait bloqué la bonne marche du chantier et retardé l'exécution. En effet, ils avaient dû reprendre l'activité avec une autre entreprise. Il y avait également eu des problèmes avec l'entreprise sanitaire P_____ Sàrl, soit des problèmes d'effectifs et de collaboration. Cependant, cette entreprise n'était pas tombée en faillite à sa connaissance et ils n'avaient pas changé d'entreprise sanitaire. En juillet 2018, ils avaient envoyé à la régie F_____ l'ensemble du dossier de révision, via un lien internet et tous les contrôles OIBT faisaient partie du lien. g.b Le témoin U_____ a déclaré qu'il supervisait O_____, qui était la personne en charge du chantier des Terrasses [du chemin] 1_____. La complexité du système de chauffage avait engendré des complications dans la construction. Ils avaient livré les bâtiments A et B fin 2017 et les bâtiments C et D durant les mois de mars-avril 2018. Les problèmes avaient commencé fin 2018 quand il avait fallu chauffer l'ensemble du site. Ils avaient réussi à faire tourner l'installation. Le système solaire fournissait l'eau chaude sanitaire et permettait de répondre au label Minergie. U_____ a expliqué qu'il y avait eu un premier décalage pour les livraisons, celles-ci devant se faire fin septembre 2017. Il y avait eu quelques livraisons à cette date mais la plupart avaient eu lieu en octobre et novembre 2017. Ils avaient eu des problèmes avec l'entreprise d'électricité Q_____ Sàrl,

qui avait déposé le bilan en cours de chantier, et avec l'entreprise sanitaire, qui "traînait les pieds" car elle estimait ne pas être assez payée pour son travail. Selon U_____, D_____, à l'instar d'autres clients, s'était directement adressé à Q_____ Sàrl pour les modifications électriques, ce que A_____ SA avait appris une fois qu'elle avait repris le chantier. A_____ SA ignorait ce qui avait été demandé à Q_____ Sàrl, la communication étant très difficile avec cette

- 26/65 -

C/12369/2018 dernière. A_____ SA avait ainsi livré l'appartement sans la cuisine, sans certains éléments sanitaires et sous réserve de quelques modifications électriques. U_____ a confirmé que la livraison intervenait une fois que l'ouvrage avait été intégralement payé. U_____ a exposé que l'immeuble était en dévers pour respecter les prescriptions de l'autorisation de construire. Ils avaient donc conservé ce dévers sur la place de parking, lequel n'impactait pas l'utilisabilité des places; ils avaient cependant mis la cave à niveau. Ils avaient été obligés d'enterrer la fin de parking pour éviter que les garages ne sortent trop en hauteur. g.c Le témoin W_____, architecte au sein de L_____ SA, a déclaré qu'il avait entendu parler d'un problème avec les places de stationnement. Il ne connaissait pas les détails, car lui-même ne s'était pas occupé du chantier. Son bureau ne s'était pas occupé du chantier présentement litigieux. Il avait entendu dire que la pente réelle n'était pas la même que celle figurant sur les plans d'autorisation de construire. Sur présentation de photographies figurant au dossier (pièce n° 13), le témoin W_____ a déclaré ignorer s'il s'agissait des places dont il était question, puisqu'il n'avait jamais "mis les pieds" dans cet endroit. D'après ce qu'il avait entendu, il semblait que la pente actuelle était conforme à la norme. Il avait l'impression que la place était utilisable. g.d AE_____, gérant chez AF_____ Sàrl, a déclaré avoir été mandaté pour le chantier les Terrasses [du chemin] 1_____ en lien avec la partie technique chauffage, ventilation et sanitaire. L'ensemble de la promotion devait être labellisée HPE, au standard de haute performance énergétique, et était également labellisée Minergie. Il y avait un chauffage par des pompes à chaleur avec des sondes géothermiques. Par ailleurs, il y avait des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire. Il y avait eu des problèmes au niveau des sondes géothermiques. Selon le dernier rapport dont sa société avait eu connaissance en mai 2020, cinq sondes géothermique sur huit étaient défectueuses avec des fuites, ce qui avait causé passablement de problèmes depuis deux ans pour le chauffage. L'année précédente, A_____ SA avait demandé à AF_____ Sàrl de refaire trois sondes supplémentaires et de produire un plan avec cinq sondes supplémentaires pour faire une nouvelle demande de forage et mettre l'installation aux normes. g.e AG_____, directeur de AH_____ SA, a déclaré avoir été mandaté pour réaliser les sondes géothermiques des Terrasses [du chemin] 1_____ et avoir travaillé sur ledit système. Jusqu'à la remise de l'installation, aucun problème n'avait été rencontré. Ils n'avaient été informés que deux ans plus tard qu'un problème avait été détecté lors de l'intervention du chauffagiste sur le réseau. Ils ignoraient d'où venaient les défaillances. Ils avaient fait des tests finaux et cela

- 27/65 -

C/12369/2018 faisait deux ans que le dossier était en cours. Il était concrètement envisagé de mettre des nouvelles sondes pour remplacer celles qui étaient défectueuses. g.f Le témoin AI_____ a déclaré avoir emménagé le 29 septembre 2017 avec son fils de 3 ans et sa femme qui était enceinte dans l'appartement qu'il occupait au chemin 1_____. Avant son départ en vacances en août, il avait déjà été surpris de voir que le chantier n'avait pas

avancé, de sorte qu'il avait interpellé U_____, qui lui avait assuré que tout serait prêt à fin septembre. Il était important pour lui d'avoir une date précise d'entrée afin qu'il puisse résilier son bail pour la bonne date. Lorsqu'il avait emménagé, il n'y avait pas de porte d'entrée d'immeuble, pas de boîte aux lettres, pas de chauffage, pas de stores et pas d'eau chaude. Un boiler de 300 litres pour l'eau chaude avait été installé pour lui mais il fonctionnait de manière inégale. Le balcon n'était pas terminé, si bien qu'il avait dû interpellé des ouvriers dans le chantier pour qu'ils viennent dans son appartement. L'électricité n'était pas terminée, de sorte que le chef de chantier avait raccordé son appartement à la borne électrique du chantier et il n'avait ni internet ni téléphone. Il avait dû attendre jusqu'en novembre ou décembre pour qu'on lui installe un compteur électrique SIG. Il ne disposait ni de sa cave ni de sa place de parking, il manquait la porte d'entrée pour les parkings et la peinture n'était pas terminée. En février 2019, les communs étaient terminés mais le chauffage ne fonctionnait pas correctement et les extérieurs étaient pratiquement terminés. Ils commençaient à avoir un peu de confort. Les problèmes récurrents étaient le chauffage et l'électricité, celle-ci n'étant pas stable. g.g Le témoin AJ_____ a affirmé avoir emménagé dans son appartement situé aux Terrasses [du chemin] 1_____ en février 2018, alors qu'elle aurait dû y emménager en décembre 2017. Il y avait cependant trop de défauts à ce moment- là, le chantier n'étant d'ailleurs pas terminé. Lorsqu'elle avait emménagé, les caves et les parkings n'étaient pas finis. L'ascenseur ne fonctionnait pas et il y avait des trous dans les plafonds des locaux communs. Quand il pleuvait, l'eau coulait dans le parking car celui-ci était en pente. A l'heure actuelle, ces problèmes étaient réglés, sous réserve des places de parking. Le chauffage ne fonctionnait toujours pas, si bien qu'avaient été installées des barrettes sur les fenêtres pour la ventilation, mais c'était bruyant et cela avait causé des salissures à la fenêtre. Quand elle avait emménagé, il manquait une porte mais celle-ci avait été installée deux ou trois mois plus tard. En février 2019, les communs n'étaient toujours pas présentables. Pour les invités, cela donnait l'impression que l'immeuble était toujours en chantier. EN DROIT 1. 1. 1.1 Interjeté dans le délai utile de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, statuant dans une affaire

- 28/65 -

C/12369/2018 patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. Il en va de même de l'appel joint, formé simultanément à la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les écritures subséquentes des parties, déposées dans les délais légaux, respectivement impartis à cet effet ou encore dans un délai de réplique spontanée raisonnable et avant que la cause ne soit gardée à juger, sont recevables (art. 316 al. 2 CPC; sur le droit à la réplique spontanée : cf. ATF 146 III 97 consid. 3.4.1). A_____ SA sera ci-après désignée "l'appelante" et D_____ et C_____ "les intimés". 1.2 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_55/2017 du 16 juin 2017 consid. 5.2.3.2). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante - et, partant, recevable -, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er

septembre 2014 consid. 5). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3). L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, son recours est irrecevable. Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée ou si elle

- 29/65 -

C/12369/2018 ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.1 et les références citées). 1.3 La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). 1.4 La pièce nouvellement produite par les intimés à l'appui de leurs écritures de seconde instance est irrecevable, puisque les précités n'exposent pas pour quels motifs ce document – qui date du 10 septembre 2019 – n'aurait pas pu être versé à la procédure en première instance en faisant preuve de la diligence requise (cf. art. 317 al. 1 CPC). 2. Les intimés ont repris, dans leur acte d'appel, le chef de conclusion formulé pour la première fois au stade des plaidoiries finales, visant à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser une indemnité de 10'000 fr. avec intérêts pour la réparation du "système de chauffage et de ventilation". Ils ont par ailleurs nouvellement pris des conclusions tendant à ce que le chiffre 15 du dispositif du jugement attaqué soit assorti de mesures d'exécution.

2.1 2.1.1 En première instance, la demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux (art. 230 CPC). L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande. L'art. 230 CPC s'applique indépendamment du fait qu'un second échange d'écritures ou que des débats d'instruction ont été ordonnés ou non avant la tenue des débats principaux (HEINZMANN/CLEMENT, Petit commentaire CPC, 2020, n. 3 ad art. 230 CPC). Contrairement à l'art. 229 al. 1 CPC, l'art. 230 al. 1 CPC n'exige cependant pas que la modification de la demande liée à des faits ou preuves nouveaux intervienne sans retard, mais elle doit simplement intervenir "aux débats principaux", fût-ce au stade des plaidoiries finales, cela sous réserve de procédés dilatoires contraires à la bonne foi (TAPPY, Commentaire romand CPC, 2019, n. 6 ad art. 230 CPC et la jurisprudence citée). Le principe de la bonne foi (art. 52 CPC) commande en

effet que le demandeur réagisse rapidement après avoir eu

- 30/65 -

C/12369/2018 connaissance des faits ou moyens de preuve nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 5A_245/2017 du 4 décembre 2017 consid. 2.4). 2.1.2 La Cour examine d'office la recevabilité des conclusions nouvelles en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2016, n. 26 ad art. 317 CPC). Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). 2.2 2.2.1 En l'espèce, les intimés – partie demanderesse en première instance – avaient nouvellement conclu, dans leurs plaidoiries finales du 27 septembre 2021, à ce que leur partie adverse soit condamnée à leur verser un montant de 10'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2018 pour la réparation du système de chauffage et ventilation. Le Tribunal a déclaré cette conclusion nouvelle irrecevable, au motif qu'elle ne reposait pas sur des faits (ou moyens de preuve) nouveaux. En effet, les intéressés avaient justifié cette modification de la demande en se fondant sur le rapport de l'ingénieur AA_____ du 5 décembre 2018 (antérieure au dépôt de la demande au fond) ainsi que sur l'expertise privée du 30 juillet 2019, qu'ils ont produites lors de l'audience du 17 septembre 2019, lors de laquelle le Tribunal avait ouvert les débats principaux. Il appartenait dès lors aux intimés de modifier leurs conclusions immédiatement après avoir eu connaissance de cette expertise, par exemple au cours de l'audience précitée. Contestant la décision sur ce point, les intimés se bornent à faire valoir que le premier juge aurait omis de tenir compte du fait que lors de l'audience du 17 septembre 2019, ils avaient sollicité un second échange d'écritures et réitéré leur requête visant à ce qu'une expertise "totale" de leur appartement et des espaces communs soit ordonnée, que l'expertise judiciaire qui avait finalement été mise en œuvre avait été restreinte "sans possibilité d'expertiser l'installation du système de chauffage de leur appartement", et que l'apparition de la pandémie de COVID-19 au début de l'année 2020 avait interrompu et complexifié les échanges entre les parties et le Tribunal. L'ensemble de ces éléments sont impropres à remettre en cause la décision d'irrecevabilité du Tribunal. Les intimés ne contestent en particulier pas le fait qu'en attendant plus de deux ans pour agir, ils ont largement dépassé le temps raisonnablement nécessaire pour leur permettre de formuler une conclusion additionnelle sur la base des faits nouvellement découverts ou prouvés par le biais de l'expertise privée du 30 juillet 2019.

- 31/65 -

C/12369/2018 Pour le surplus, dès lors que les intimés n'avancent aucun fait ou moyen de preuve nouveau à l'appui de cette conclusion nouvelle en appel, celle-ci n'est pas davantage recevable à ce stade de la procédure. 2.2.2 En seconde instance, les intimés ont nouvellement conclu à ce que le chiffre 15 du dispositif du jugement entrepris soit assorti de la menace de la peine de l'art. 292 CP et d'une amende de 100 fr. pour chaque jour d'inexécution. Dans la mesure où il s'agit de mesures d'exécution pouvant être ordonnées d'office – y compris par le juge saisi du fond (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_1047/2017 du 3 mai 2018 consid. 3.3.1, et note de BASTONS BULLETTI in CPC Online, newsletter du 13 juin 2018) – sur la base de l'art. 343 al. 1 CPC (JEANDIN, Commentaire CPC, 2019, n. 7 ad art. 343 CPC), cette conclusion est admissible en appel. 3. Dans des écritures prolixes, confuses et désordonnées mêlant inextricablement les faits et le droit, les parties reprochent au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a donc été rectifié et complété dans la mesure nécessaire, sur la

base des actes et pièces de la procédure. 4. L'appelante reproche au Tribunal de l'avoir condamnée à indemniser les intimés en relation avec des défauts qui n'avaient pas été dûment allégués. 4.1 4.1.1 Dans le cadre de la maxime des débats, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif) et d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve; ATF 144 III 519 consid. 5.1). En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse; ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_31/2023 du 11 janvier 2024). Ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation; Substanziierungslast der Tatsachenbehauptungen) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC). Dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de

- 32/65 -

C/12369/2018 droit matériel au cas particulier (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1). En vertu des art. 221 al. 1 let. e et 222 al. 2 CPC, les moyens de preuve propres à établir les faits pertinents doivent également y être indiqués. Au regard de la maxime des débats, la personne de l'alléguant importe peu : il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.1 et les réf. cit.). Les exigences de forme des art. 221 al. 1 let. d et e et 222 al. 2 CPC ont pour but de fixer le cadre du procès et de mettre clairement en évidence les faits qui sont reconnus ou au contraire contestés entre les parties; elles doivent aussi assurer une certaine limpidité de la procédure et, par-là, favoriser la solution rapide du litige. En règle générale, seuls les faits ainsi allégués, ensuite admis entre les parties ou, s'ils sont contestés, dûment prouvés, peuvent fonder le jugement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2016 du 6 juillet 2017 consid. 4.4). Le juge doit s'en tenir aux faits que les parties ont allégués et sur lesquels elles ont fondé leurs prétentions (ATF 142 III 462 consid. 4, in SJ 2016 I 429). Un simple renvoi global aux pièces annexes ne suffit en général pas (arrêts du Tribunal fédéral 4A_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2; 5A_61/2015 du 20 mai 2015 consid. 4.2.1.3). Il importe que le tribunal et la partie adverse n'aient pas besoin de rechercher la présentation des faits dans l'ensemble des annexes. Ce n'est pas à eux qu'il incombe de fouiller dans les pièces pour chercher si l'on peut y trouver des éléments en faveur de la partie qui supporte le fardeau de l'allégation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.3). Cela ne signifie pas qu'il ne pourrait pas être exceptionnellement admissible de satisfaire au devoir de motivation en renvoyant à des pièces annexes. Dans les exigences formelles à la motivation, il faut toujours considérer qu'il doit être possible de mener utilement le procès. Dans certaines situations, il peut être excessivement formaliste d'exiger que les annexes soient reprises dans le mémoire même, car cela constituerait une vaine formalité. Le seul fait que toutes les indications ne se

trouvent pas dans l'écriture même, mais dans les annexes à l'écriture, auxquelles il est renvoyé, n'implique pas nécessairement que celles-ci devraient être ignorées et que les exigences de motivation ne sont pas respectées. Si les faits sont allégués dans leurs contours essentiels dans un mémoire et qu'il est renvoyé à une annexe pour les détails, il faut au contraire examiner si la partie adverse et le tribunal peuvent obtenir ainsi les informations nécessaires, de telle sorte qu'il semble inutilement formaliste de les reprendre dans le mémoire, ou si le renvoi est insuffisant parce que les informations nécessaires ne sont pas clairement et complètement contenues dans les annexes ou qu'il faudrait les y rechercher. Il ne suffit pas que les informations requises se trouvent sous une forme ou une autre dans les annexes. Il faut aussi qu'un accès aisé soit assuré; aucune marge d'interprétation ne doit subsister. Le renvoi, dans le mémoire, doit désigner spécifiquement une pièce déterminée du dossier et doit lui-même indiquer quelle partie de la pièce doit valoir allégation de partie. Un accès aisé est

- 33/65 -

C/12369/2018 assuré lorsqu'une pièce est explicite et contient exactement les informations requises. Si ces conditions ne sont pas réunies, un renvoi ne peut suffire que si les annexes sont concrétisées et commentées dans l'allégué lui-même, de telle manière que les informations deviennent compréhensibles sans difficulté sans avoir à être interprétées ou recherchées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5 à 5.3 et les réf. cit.; cf. aussi ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2; 144 III 54 consid. 4.1.3.5 précités).

4.1.2 Le Tribunal fédéral n'a pas tranché la question de la prise en considération des faits dits exorbitants, c'est-à-dire des faits qui n'ont pas été allégués par les parties, mais qui ressortent de l'administration des preuves. Il est néanmoins admis que des faits ressortant de l'administration des preuves peuvent être pris en considération s'ils ne font que concrétiser des faits déjà suffisamment allégués, de sorte qu'ils sont "couverts" par celle-ci. Leur prise en considération s'inscrit dans le cadre de la libre appréciation de la force probante du moyen de preuve administré (arrêts du Tribunal fédéral 4A_195/2014 et 4A_197/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.1 à 7.3). Si, en revanche, les faits révélés par l'administration des preuves n'ont nullement été allégués auparavant - et s'ils ne peuvent pas non plus l'être par la suite, en tant que nova admissibles au sens de l'art. 229 al. 1 CPC -, le juge ne peut pas les prendre en considération (BASTONS BULLETTI, in CPC Online, newsletter du 14 juillet 2016 relative à l'ATF 142 III 462 consid. 4.3-4.4). Il convient de se montrer souple et d'admettre la prise en considération des faits exorbitants, lorsqu'ils se situent encore dans le cadre de ce qui a été allégué, c'est-à-dire lorsqu'ils se rattachent aux faits allégués par l'une ou l'autre des parties (BASTONS BULLETTI, ibidem; ACJC/231/2024 du 13 février 2024 consid. 4.1).

4.1.3 L'expertise privée est une étape souvent nécessaire à la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, dans la mesure où elle apparaît comme le seul moyen de franchir l'obstacle du fardeau de l'allégation, respectivement de la motivation. Une expertise privée permet un degré accru de motivation des allégations de fait (BOHNET/FITZI, Les pièges de l'expertise privée en droit de la construction, analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_494/2020, Newsletter immodroit.ch octobre 2022). Les parties ne doivent pas avoir allégué toutes les circonstances qu'un expert prend en compte pour répondre aux questions qui lui sont soumises. Dans la mesure où les parties ne disposent pas des connaissances techniques nécessaires, elles ne seraient éventuellement pas en mesure de juger quels sont les points décisifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_48/2019 du 29 août 2019 consid. 5.4.1.1).

4.2 En l'occurrence, contrairement à ce que fait valoir l'appelante, la plupart des défauts pour lesquels les intimés réclament une indemnisation ont été dûment allégués dans la demande. Il s'agit en particulier des allégués figurant aux

- 34/65 -

C/12369/2018 chiffres 67, 86 et 113 et en p. 56 de la partie en droit concernant les problématiques de la pente de la place de stationnement et d'inondation de celle-ci et du fait qu'elle ne correspondait pas au permis de construire (à l'instar de la cave), le chiffre 137 relatif au carrelage du balcon ne permettant pas l'évacuation de l'eau, le chiffre 167 indiquant que les installations de chauffage et de ventilation n'étaient pas réalisées selon les règles de l'art, le chiffre 171 faisant référence au problème d'humidité constaté dans la cave, et le chiffre 140 portant sur les installations électriques qui ne seraient pas aux normes. En page 57 de la partie en droit, les intimés ont fait référence à des travaux d'électricité qui n'auraient jamais été effectués par l'appelante, sans spécifier lesquels. Cela étant, cette dernière semble avoir compris de quoi il s'agissait, puisqu'elle en a elle-même listés dans sa réponse, en page 15. Pour le surplus, les intimés ont satisfait à leur devoir d'allégation en faisant valoir – en sus de ce qui précède – que l'ouvrage était entaché de multiples défauts et en renvoyant à cet égard à la copie du procès-verbal de réception de l'ouvrage listant les défauts constatés lors de la remise des clés, au procès-verbal de constat établi par un huissier le même jour, ainsi qu'au courrier qu'ils ont adressé à l'appelante postérieurement à la réception de l'ouvrage, en listant des défauts supplémentaires. Dans la mesure où la compréhension de ces documents est aisée et ne laisse aucune marge d'interprétation, il n'était pas nécessaire que les intimés reprennent dans leurs écritures l'intégralité des nombreux postes qui y sont mentionnés, sauf à alourdir inutilement ces dernières. Les seuls défauts qui ne résultent pas spécifiquement des allégués des intimés sont les dimensions réelles de la place de stationnement et de la cave (qui sont inférieures à ce qui est indiqué sur les plans), que l'expert judiciaire a spontanément pris en compte pour examiner si ces parties de l'ouvrage avaient été réalisées conformément au permis de construire (questions 1 et 3 qui lui ont été soumises par le Tribunal). Ces irrégularités constatées par l'expert entrent dans la catégorie des faits révélés par l'administration des preuves. C'est à juste titre que le premier juge les a pris en considération en ce qui concerne la place de parking, puisqu'ils se rattachent aux faits allégués par les intimés, qui ont notamment fait valoir des difficultés à utiliser leur place de stationnement en raison de son défaut de conception par rapport à l'autorisation de construire. Il n'en va pas différemment de la question des dimensions de la cave. Quand bien même ce défaut n'a aucun rapport avec les problèmes de pente et d'humidité qui avaient été allégués avec cette partie de l'ouvrage, il n'en demeure pas moins que les intimés ont également fait valoir que la cave ne correspondait pas au permis de construire et n'offrait pas les qualités contractuelles stipulées. Il doit dès lors être admis que le problème de dimensions de la cave inférieures aux plans est couvert par cet allégué.

- 35/65 -

C/12369/2018 Compte tenu de ce qui précède, c'est à tort que l'appelante soutient que les règles sur le fardeau de l'allégation et de la preuve ont été violées. 5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir mis en œuvre une expertise judiciaire, alors qu'il avait refusé ce moyen de preuve dans un premier temps, et d'avoir fait porter cette mesure sur des faits qui n'avaient pas été régulièrement apportés au procès. Pour leur part, les intimés sollicitent qu'une expertise complémentaire soit ordonnée. 5.1.1 Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Toute partie a droit à

ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). L'offre de preuve doit être présentée avant la fin de la phase d'allégation et doit pouvoir être clairement rattachée aux faits allégués dans les écritures (BOHNET/FITZI, Le cadre procédural de l'expertise judiciaire en matière civile, in : L'expertise en procédure, 2022, p. 22). En règle générale, les différentes offres de preuve doivent être énumérées immédiatement à la suite des allégations de fait qu'elles visent à prouver (arrêt du Tribunal fédéral 4A_381/2016 du 29 septembre 2016 consid. 3.1.2). Il n'y a pas de motif d'administrer des preuves lorsqu'il n'y a pas d'allégués suffisants. La procédure probatoire n'a pas pour fonction de remplacer ou de compléter des allégués déficients; au contraire, les faits juridiquement pertinents doivent être allégués de manière suffisamment concluante pour permettre non seulement de statuer sur l'existence de la prétention soulevée, mais pour qu'en cas de contestation, la preuve puisse également en être administrée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2015 du 28 janvier 2016 consid. 2.4). 5.1.2 Parmi les moyens de preuve se trouve l'expertise (art. 168 al. 1 let. d CPC). Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts; il entend préalablement les parties (art. 183 al. 1 CPC). Une expertise peut être ordonnée d'office même dans les procès régis par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_146/2015 du 19 août 2015 consid. 4.3). Une expertise est imposée par l'art. 8 CC, lorsque le juge n'est pas à même de résoudre, à la lumière de ses propres connaissances, la question qui lui est soumise (arrêt précité 4A_146/2015 consid. 4.2). L'expert judiciaire a pour tâche d'informer le juge sur des règles d'expérience ou sur des notions relevant de son domaine d'expertise, d'élucider pour le tribunal des

- 36/65 -

C/12369/2018 questions de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales - scientifiques, techniques ou professionnelles - ou de tirer, sur la base de ces connaissances, des conclusions sur des faits existants; il est l'auxiliaire du juge, dont il complète les connaissances par son savoir de spécialiste (arrêt du Tribunal fédéral 4A_599/2019 du 1er mars 2021 consid. 6.1). Pour qu'il y ait matière à expertise, il faut que le tribunal s'estime insuffisamment outillé intellectuellement pour élucider seul un point de fait pertinent, et que des personnes tierces disposent de connaissances leur permettant d'émettre un avis plus fiable sur la question (SCHWEIZER, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 3 ad art. 183 CPC). 5.1.3 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1). L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4). 5.2 5.2.1 En l'occurrence, dans leur demande du 5 février 2019 et lors des audiences des 14 septembre et 12 octobre 2020, les intimés ont notamment conclu à ce que le Tribunal ordonne la mise en œuvre d'une "expertise judiciaire complète" de l'appartement A5 sis Les Résidences [du chemin] 1_____ no. 2_____ à E_____, de la cave et de la place de

stationnement qui y sont liées, ainsi que des parties communes, aux fins de contrôler la correcte exécution et l'adéquation de ces éléments avec les normes en vigueur. L'expert judiciaire devait également être appelé à chiffrer le montant nécessaire pour remédier à toutes les lacunes qui seraient constatées. Aucun des allégués des intimés ne mentionnait cependant l'expertise judiciaire comme offre de preuve. Aussi, le Tribunal a, dans un premier temps, refusé de donner suite à cette offre de preuve, au motif que les intimés n'avaient pas précisé en temps utile à l'appui de quels allégués ils sollicitaient cette expertise (ORTPI/1013/2020 du 23 novembre 2020). La motivation du Tribunal sur ce point paraît contradictoire avec le fait qu'il a lui-même interpellé les intimés lors de l'audience du 12 octobre 2020 pour savoir sur quels allégués l'expertise était sollicitée (ce à quoi les intéressés ont répondu avec précision).

- 37/65 -

C/12369/2018 Quoi qu'il en soit, l'appelante ne peut rien tirer du fait que cette mesure probatoire a dans un premier temps été rejetée avant d'être finalement ordonnée, puisque le refus n'était pas lié au fait que les allégués des intimés étaient déficients, étant en outre relevé que la décision refusant d'ordonner une expertise est une ordonnance d'instruction, qui ne déploie ni autorité ni force de chose jugée. Dans la mesure où les intimés ont dûment allégué les faits sur lesquels ils ont fondé leurs prétentions, le Tribunal était en droit d'ordonner d'office une expertise judiciaire (cf. art. 183 al. 1 CPC), malgré le fait que la présente procédure soit régie par la maxime des débats. C'est d'ailleurs à juste titre que le premier juge a procédé de la sorte, puisqu'il a constaté qu'il ne disposait pas des connaissances nécessaires pour statuer sur les problématiques qui lui étaient soumises (en particulier au sujet des défauts affectant éventuellement le parking, la cave, la loggia ainsi que sur le coût de la remise en état des potentiels défauts qui seraient constatés).

Les critiques de l'appelante au sujet de la mise en œuvre d'une expertise judiciaire seront donc rejetées.

5.2.2 Pour le surplus, en tant que l'appelante reproche au Tribunal de s'être fondé sur une expertise lacunaire et déficiente à plusieurs égards, les griefs y relatifs seront examinés ci-dessous (cf. infra consid. 12) dans le cadre de l'appréciation des preuves, notamment en lien avec chaque poste du dommage invoqué par les intimés.

5.2.3 Pour leur part, les intimés ont conclu à ce que la Cour ordonne une expertise complémentaire concernant la réception de l'ouvrage et la responsabilité pour les défauts selon les normes SIA.

Ce chef de conclusion est formulé de manière trop générale pour que l'on comprenne sur quels objets l'expertise devrait porter. Quoi qu'il en soit, dans la mesure où cette offre de preuve n'a été offerte à l'appui d'aucun allégué que les intimés ont formulé en première instance, les motifs ayant conduit au rejet de cette offre de preuve par le Tribunal sont toujours d'actualité.

Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'ordonner d'office une telle expertise, puisque les éléments figurant au dossier sont suffisants pour statuer sur les questions présentement litigieuses.

Il ne sera donc pas donné une suite favorable aux conclusions préalables des intimés. 6. Sur le fond, il n'est ni contesté que les parties ont conclu un contrat d'entreprise, au sens des art. 363ss CO, ni qu'elles ont convenu d'appliquer à tout le moins la norme SIA-118 (dans l'édition 2013 en vigueur lors de la conclusion du contrat)

C/12369/2018 aux questions qui ne seraient pas directement réglées par leur contrat. C'est avec raison que les intimés reprochent au premier juge d'avoir omis de tenir compte des règles contenues dans la norme précitée pour statuer sur le présent litige, alors que leur contenu avait expressément été allégué par les parties et que celui-ci est en outre considéré comme notoire (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2016 du 6 juillet 2017 consid. 4.5). Les parties s'opposent au sujet de la date initialement prévue pour la livraison, de la date à partir de laquelle l'ouvrage devait être considéré comme achevé, et des éventuels défauts affectant l'ouvrage. Ces questions seront examinées successivement ci-après.

7. Le terme de livraison de l'ouvrage commandé par les intimés est litigieux.

7.1 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 (art. 363 CO). Le contrat fixe les délais dans lesquels les travaux doivent être exécutés. Le terme correspond à l'expiration d'un tel délai (art. 92 SIA-118). Le terme de la livraison est le moment à partir duquel la livraison de l'ouvrage achevé devient exigible (art. 75 CO). La loi parle à cet égard de "terme prévu pour la livraison" (art. 366 al. 1 CO; GAUCH, *Le contrat d'entreprise*, 1999, adaptation française par Benoît CARRON, p. 194). Les règles sur la demeure s'appliquent à l'entrepreneur qui est tenu de livrer un ouvrage (art. 102 à 109 CO; ZUFFEREY /ESTOPPEY, *La construction et ses acteurs en droit privé, Introduction au droit des contrats pour les professionnels de la construction et de l'immobilier*, 2019, p. 92). Le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (art. 102 al. 2 CO). Si le terme de la livraison peut être calculé de façon certaine, il s'agit d'un jour de l'exécution déterminé d'un commun accord (terme comminatoire) au sens de l'art. 102 CO, pour autant que la convention oblige l'entrepreneur à livrer spontanément l'ouvrage au plus tard le jour dit. Savoir si les parties se sont entendues sur un jour de l'exécution au sens précité est fonction du contenu du contrat d'entreprise concret. Il faut manifestement répondre par la négative à cette question lorsque le délai de livraison ne commence à courir qu'à partir du début effectif des travaux (GAUCH, *Le contrat d'entreprise*, 1999, adaptation française

C/12369/2018 par Benoît CARRON, p. 194). Un terme comminatoire n'est en effet pas suffisamment déterminé quand il dépend de la survenance d'un événement futur certain, dont la date est incertaine (THEVENOZ, *Commentaire romand CO-I*, 2021, n. 26 ad art. 102 CO).

7.2 En l'occurrence, l'art. 4.1 du contrat d'entreprise conclu entre les parties prévoyait que l'entrepreneur s'engageait à livrer l'ouvrage terminé dans les délais suivants (sous réserve de l'art. 3.3 relatif aux circonstances extraordinaires ayant pour effet de reporter les délais convenus) : "mise à disposition du lot de propriété dans les meilleurs délais soit au plus tard 20 (vingt) mois après le début des travaux constaté par le document d'ouverture de chantier. Mise à disposition des aménagements extérieurs et communs: délai de 23 (vingt-trois) mois après le début des travaux, sous réserve des conditions météorologiques et saisonnières".

Point n'est besoin d'examiner si cette clause est, à elle seule, suffisamment précise pour considérer que les parties avaient convenu d'un terme comminatoire – ce qui n'est en soi pas discuté par les parties –, puisque dans leurs écritures de première instance, celles-ci ont expressément et de manière concordante admis que la livraison devait initialement avoir lieu le 31 juillet 2017, tel que retenu par le premier juge.

De manière peu compréhensible, l'appelante tente de remettre en cause ce qui précède, en faisant valoir que la date à prendre en considération pour le début des travaux serait celle de l'ouverture formelle du chantier auprès des autorités administratives compétentes (soit le 16 février 2016), avec pour conséquence que la livraison de l'appartement des intimés devait intervenir au plus tôt le 16 octobre 2017 (sous réserve des éventuelles prolongations pouvant survenir en cours de chantier).

Or, aucun élément ne permet de considérer que les termes "document d'ouverture de chantier" correspondraient à la date d'annonce de l'ouverture du chantier aux autorités compétentes (étant relevé qu'il n'a pas été allégué que cette date d'ouverture "officielle" aurait été communiquée aux intimés). La thèse de l'appelante est d'ailleurs contredite par ses propres actes au moment des faits litigieux et par ses aveux en cours de procédure. En effet, par son courrier du 11 décembre 2015, l'appelante a avisé les intimés du lancement du chantier "Les Résidences [du chemin] 1_____" au début du même mois, en précisant que la livraison pourrait ainsi avoir lieu pour la fin du mois de juillet 2017 (ce qui correspond bien à un délai de vingt mois depuis le début des travaux). Lorsque l'appelante a, une première fois, annoncé un retard dans les travaux, par pli du 30 janvier 2017, elle a indiqué que la livraison était reportée au

E. 31

août 2017. Cela démontre que la date du 31 juillet 2017 était bien la date initialement fixée pour l'achèvement des travaux. Ce qui précède est encore

- 40/65 -

C/12369/2018 corroboré par le fait que dans ses écritures de première instance (cf. mémoire réponse, p. 28), l'appelante a expressément admis que le 31 juillet 2017 était la date de livraison initialement prévue. Le grief de l'appelante est dès lors inconsistent. Au demeurant, l'annonce tardive d'ouverture du chantier auprès des autorités administratives est dépourvue d'incidence sur l'échéance contractuellement prévue. La circonstance que la direction du chantier n'ait pas avisé les autorités concernées de l'ouverture du chantier (comme cela lui incombait du point de vue des règles de police des constructions; cf. notamment art. 33 al. 1 et 33A du Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses) avant de procéder à des interventions concrètes (abattage d'arbres, élagage, sondage et analyses) sur le terrain sur lequel devaient être érigés les bâtiments relatifs au projet des "Résidences [du chemin] 1_____" ne change rien au fait que les travaux litigieux ont, en réalité, débuté au mois de décembre 2015, comme l'appelante l'a explicitement annoncé aux intimés.

C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu que le terme prévu pour la livraison de l'appartement des intimés était le 31 juillet 2017. Il convient désormais d'examiner si ce terme de livraison a ensuite été reporté pour des causes non imputables à l'appelante. 8. La livraison a été repoussée par l'appelante à plusieurs reprises. La remise des clés de l'appartement aux intimés est finalement intervenue le 19 mars 2018. Le Tribunal a retenu que quatre mois de retard (correspondant aux mois d'août à novembre 2017) étaient

imputables à la précitée, ce que celle-ci conteste. Pour leur part, les intimés considèrent qu'il ne pouvait être attendu d'eux qu'ils réceptionnent l'ouvrage le 1er décembre 2017, puisque les travaux étaient alors loin d'être achevés. Il convient dès lors d'examiner dans quelle mesure le retard dans la livraison de l'ouvrage est en tout ou partie imputable à l'appelante.

8.1 Le contrat conclu entre les parties prévoit qu'une prolongation des délais serait appliquée lors de toute modification et/ou complément demandés par le maître d'ouvrage. Cette prolongation serait indiquée par l'entreprise totale avant le début de ces travaux et serait calculée en fonction des modifications sollicitées et de leur impact sur l'exécution du chantier (art. 4.3).

Les échéances contractuelles pouvaient également être reportées en cas de survenance de l'une des circonstances extraordinaires listées au ch. 3.3 du contrat, pour autant que celle-ci soit justifiée par courrier de l'entreprise totale au maître d'ouvrage.

- 41/65 -

C/12369/2018 Pour le surplus, la norme SIA applicable prévoit que l'entrepreneur est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires au respect des délais. S'il apparaît, en cours de travail, que les délais ne peuvent pas être respectés sans mesures complémentaires, l'entrepreneur est tenu, après en avoir avisé la direction des travaux, de prendre à temps et de son propre chef toutes les mesures que l'on peut raisonnablement attendre de lui; il adapte par exemple de manière appropriée les installations de chantier, augmente le nombre des ouvriers ou engage des équipes supplémentaires. L'entrepreneur supporte les frais qui en résultent (art. 95 al. 1 et 2 SIA-118). Lorsque l'exécution de l'ouvrage dure plus longtemps que prévu, sans que l'entrepreneur ait commis de faute, et en dépit des mesures complémentaires qu'il a prises en vertu de l'art. 95, les délais contractuels sont prolongés de manière appropriée. L'entrepreneur n'a cependant droit à une prolongation que s'il a immédiatement avisé la direction des travaux, conformément à l'art. 25, du retard accusé et de sa cause (par ex. événements naturels, perturbation de la paix du travail, difficultés dans les livraisons, retard d'un sous-traitant, mesures nouvelles décidées par une autorité); il n'en va différemment que s'il est démontré que la direction des travaux connaissait déjà le retard et sa cause (art. 96 al. 1 SIA-118). L'entrepreneur n'a pas droit à la prolongation des délais lorsque celle-ci est due à des modifications du déroulement des travaux, à des livraisons défectueuses ou à d'autres causes qui lui sont imputables à faute (art. 96 al. 1 SIA-118). En cas de faute de l'entrepreneur, ce dernier n'a évidemment pas droit à une prolongation des délais contractuels (PERRITAZ/STEININGER, Renchérissement et difficultés d'approvisionnement, in: Journées suisses du droit de la construction 2023, p. 97). L'art. 97 al. 1 SIA-118 prévoit que s'ils sont en faute, le maître et l'entrepreneur sont réciproquement responsables des dommages résultant des dépassements de délais (art. 97 al. 1 SIA-118). En résumé, l'entrepreneur a droit à une prolongation "appropriée" des délais contractuels à la condition que le retard ne soit pas imputable à une faute de sa part, qu'il en ait avisé immédiatement le maître et que toutes les mesures d'accélération aient été prises (PERRITAZ/STEININGER, op. cit., p. 98).

8.2 8.2.1 In casu, le premier report de livraison de l'ouvrage a été annoncé par l'appelante par courrier du 30 janvier 2017, à l'occasion duquel elle a indiqué que le chantier avait dû être suspendu durant dix jours ouvrables en janvier 2017 en raison des intempéries et que l'entreprise serait fermée du 31 juillet au 18 août, de sorte que la livraison était reportée au 31 août 2017, soit d'un mois. A cet égard, il y a lieu de relever qu'une suspension des travaux pour cause d'intempéries durant dix jours aurait pu donner lieu à un report de livraison de

C/12369/2018 vingt jours seulement, à teneur des clauses contractuelles (cf. clause 3.3 in fine), et non d'un mois, comme annoncé par l'appelante dans le courrier précité. Le report de livraison lié à la fermeture annuelle de l'entreprise ne figurant pas dans les causes extraordinaires mentionnées à l'art. 3 du contrat, il est imputable à l'appelante.

Toujours d'après la clause 3.3 du contrat d'entreprise, les intempéries devaient être justifiées par des relevés de la station météorologique la plus proche du chantier pour être considérées comme des circonstances extraordinaires ayant pour effet de décharger l'appelante de toute responsabilité pour le retard dans l'accomplissement des travaux. Or, comme cela a été souligné par les intimés, aucun relevé ne leur a été fourni pour justifier le report de livraison de l'ouvrage dû aux intempéries mentionnées dans le courrier du 30 janvier 2017. Il est vrai que la situation météorologique à Genève au mois de janvier 2017 constitue un fait notoire (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C_714/2021 du 8 juin 2022 consid. 6.3). Cependant, dans la mesure où l'état d'avancement du chantier au mois de janvier 2017 – soit plus d'une année après le commencement des travaux – n'a pas été allégué, il n'est pas possible de savoir dans quelle mesure des intempéries (in casu, des températures inférieures à zéro degré; cf. Bulletin climatologique janvier 2017 établi par MétéoSuisse) ont effectivement pu avoir des incidences sur le bon déroulement des travaux alors en cours. Quoi qu'il en soit, quand bien même les données météorologiques constituent des faits notoires, cela ne suffit pas pour exclure que l'appelante puisse se voir opposer le non-respect d'une clause contractuelle qu'elle a choisi d'intégrer dans le contrat qu'elle a signé avec les intimés. L'appelante n'ayant pas satisfait à son devoir de justifier les intempéries alléguées par des relevés de la station météorologique la plus proche du chantier, elle ne peut reprocher au premier juge d'avoir retenu que le retard de livraison d'un mois annoncé en janvier 2017 (alors que seuls dix jours d'interruption de chantier ont été allégués) lui était entièrement imputable. 8.2.2 Par pli du 25 juillet 2017, l'appelante a averti les intimés que la livraison de l'ouvrage était reportée à la fin du mois de septembre 2017, en invoquant le retard pris par l'entreprise sanitaire. Le premier juge a considéré que ce nouveau report d'un mois était également imputable à l'appelante, puisqu'elle n'avait pas démontré que l'une des causes extraordinaires prévues à l'art. 3 du contrat était réalisée. La précitée conteste cette appréciation du Tribunal, arguant que le retard de l'entreprise sanitaire avait été établi par les enquêtes et que ce retard était également lié à la faillite de l'entreprise d'électricité et au fait que les intimés avaient effectué des modifications par rapport aux plans initiaux.

C/12369/2018 Pour autant que cette critique soit suffisamment motivée, elle doit être rejetée. D'une part, l'on peine à discerner en quoi le fait que les intimés aient, entre autres, choisi de faire poser le lavabo des toilettes par un tiers (une fois que l'ouvrage leur serait livré) aurait été la cause du prétendu retard pris par l'entreprise sanitaire. Il en va de même des quelques modifications souhaitées de la part de l'entreprise d'électricité. D'ailleurs, si l'appelante considérait que les modifications demandées par les maîtres d'ouvrage allaient impacter l'exécution du chantier, elle aurait dû le leur signifier avant le début des travaux en question et leur indiquer dans quelle mesure le délai de livraison serait prolongé (cf. art. 4.3 du contrat), ce qu'elle n'allègue pas avoir fait. D'autre part, quand bien même le retard allégué de l'entreprise sanitaire aurait pu être considéré comme une circonstance extraordinaire prévue par le contrat (puisque cela pourrait être une "défaillance pour quelque motif que ce soit de l'une des entreprises effectuant les travaux"), encore eût-il fallu

que ce retard soit prouvé. Or, le témoin U_____ a uniquement déclaré que l'entreprise sanitaire "traînait les pieds" car elle estimait ne pas être assez payée pour son travail, tandis que le témoin AD_____ a mentionné un problème d'effectifs et de collaboration avec cette entreprise. Ces affirmations vagues sont impropres à démontrer un retard d'un mois dans les travaux de l'entreprise sanitaire. A supposer que le retard de l'entreprise sanitaire soit avéré ou n'ait pas à être justifié par des éléments concrets, l'appelante n'a pas établi que ce (prétendu) retard ne lui était pas imputable. Les intimés ont, en effet, fait valoir à cet égard que l'appelante n'était pas à jour dans la rémunération de sa sous-traitante, ce qui pourrait d'ailleurs expliquer pourquoi cette dernière "traînait les pieds" ainsi que les problèmes de collaboration mentionnés par les témoins susvisés. Au surplus, l'appelante n'a pas non plus allégué avoir pris les mesures d'accélération qui auraient pu être attendues d'elle en constatant le retard que prenait l'entreprise sanitaire (cf. art. 96 SIA-118). C'est donc à juste titre que le premier juge a considéré que ce nouveau retard de livraison d'un mois était imputable à l'appelante, la précitée n'étant pas en droit de se prévaloir d'une prolongation des délais contractuels en lien avec le retard allégué de l'entreprise sanitaire. Enfin, en tant que l'appelante semble reprocher au premier juge d'avoir omis de tenir compte de la faillite de l'entreprise d'électricité Q_____ Sàrl, qui aurait également occasionné du retard dans les travaux, la critique est infondée. En effet, il ne résulte pas du dossier que l'appelante aurait signifié par écrit aux intimés, conformément à ses obligations contractuelles, que les travaux avaient pris du retard en raison d'une quelconque défaillance de l'entreprise d'électricité. Au demeurant, il résulte du Registre du commerce vaudois que la société précitée – qui a été en sursis concordataire de mai 2018 à fin mai 2019 – a été mise en faillite en _____ 2019, ces événements étant bien postérieurs à la période durant laquelle le chantier présentement litigieux était en cours.

- 44/65 -

C/12369/2018 La même remarque s'impose en ce qui concerne le prétendu retard occasionné par les problèmes liés aux sondes géothermiques, étant relevé que d'après les éléments figurant au dossier, les incidents y relatifs ont été constatés pour la première fois au cours de l'année 2018, postérieurement à la remise des clés aux intimés. C'est donc à juste titre que le premier juge est parvenu à la conclusion que l'appelante n'avait pas démontré que l'une des circonstances extraordinaires prévues au chiffre 3 du contrat était réalisée.

8.3 Le retard de livraison du 1er août au 30 septembre 2017 est donc uniquement imputable à l'appelante, comme retenu par le Tribunal. 9. Le délai de livraison a ensuite successivement été reporté au 30 octobre, puis 30 novembre 2017, sans qu'aucune justification ne soit apportée au sujet de ces nouveaux retards. Dans la présente procédure, l'appelante a fait valoir que ces nouveaux reports de délais étaient uniquement la conséquence de la demeure des intimés, qui avaient omis de s'acquitter des deux derniers acomptes. Il se pose ainsi la question de savoir si les intimés étaient en demeure, notamment du fait qu'ils ne se sont pas acquittés de la tranche n° 6 (désignée comme l'appel de fonds n° 9 par l'appelante dans ses communications avec les intimés) dans le délai prévu contractuellement, ce que le Tribunal n'a pas examiné. 9.1 A teneur de l'art. 372 al. 1 CO, le prix de l'ouvrage est payable au moment de la livraison. Cet article est de droit dispositif, de sorte que les conventions contraires des parties sur l'exigibilité du prix priment (GAUCH, op. cit., p. 334). Ainsi, les parties peuvent convenir que le maître est tenu de fournir des "paiements préalables", payables avant que la prestation de l'entrepreneur ne soit fournie, ou

des "rétro-acomptes", exigibles en fonction des prestations déjà effectuées par l'entrepreneur. Ces acomptes ont un caractère provisoire, en ce sens qu'ils sont versés pour être imputés sur la totalité de la rémunération. De tels acomptes se rencontrent notamment dans le contrat de construction (GAUCH, op. cit., p. 334). Lorsque le contrat contient un plan financier, le maître doit strictement respecter les dates prévues pour le paiement des acomptes; il ne peut pas les retenir simplement en constatant que les travaux n'avancent pas comme l'entrepreneur l'avait annoncé dans le contrat (ZUFFEREY, La "118" in Journées suisses du droit de la construction 2017, p. 37). La demeure de créancier du maître a pour effet d'empêcher la demeure de l'entrepreneur (GAUCH, op. cit., p. 384).

- 45/65 -

C/12369/2018 Lorsque le maître ne verse pas l'acompte convenu, l'entrepreneur peut soulever l'exception d'inexécution du contrat et interrompre les travaux jusqu'à ce qu'il reçoive le paiement en souffrance, sur la base de l'art. 82 CO (GAUCH, op. cit., p. 369). Encore faut-il que la demande d'acompte présentée par l'entrepreneur soit justifiée et corresponde aux modalités de paiement arrêtées dans la convention (ACJC/1160/2006 du 19 octobre 2006 consid. 4.5). Le droit d'interrompre les travaux ne doit au surplus pas être exercé de façon abusive (art. 2 al. 2 CC; GAUCH, op. cit., p. 370). 9.2 En l'espèce, il résulte de l'art. 8.2 de la convention conclue entre les parties que les paiements dus par les intimés seraient échelonnés selon un tableau des paiements (annexe D). Il était spécifié qu'en fonction de l'avancement des travaux, l'entreprise totale présenterait des bons de demandes d'acomptes au maître d'ouvrage pour visa; ces bons devaient être signés par le maître d'ouvrage et l'entreprise totale puis être remis à la banque pour déblocage des fonds (art. 8.3). Le délai de paiement était de 14 jours dès l'établissement des bons par l'entreprise totale (art. 8.4). Le contrat prévoyait que le maître d'ouvrage se trouverait automatiquement en demeure, s'il ne s'acquittait pas des acomptes aux termes fixés par le plan de paiement; dans ce cas, il devait à l'entreprise totale un intérêt de retard de 3%, augmenté des frais de prêt bancaire (art. 8.6). En cas de retard de plus 30 jours, l'entreprise totale avait la faculté d'arrêter les travaux jusqu'à la régularisation des paiements. Dans cette hypothèse, la date de livraison serait reportée d'autant, sans que l'entreprise n'encoure aucune responsabilité de ce chef. La nouvelle date de livraison serait confirmée par l'entreprise totale avant la reprise des travaux (art. 8.8). Les acomptes prévus dans l'échéancier de paiement étaient, en l'occurrence, des paiements provisoires à imputer sur la rémunération finale due à l'appelante. L'annexe D au contrat prévoyait que l'avant-dernière tranche devait être payée à la "pose des revêtements intérieurs et des équipements" (acompte 6). Au contraire des acomptes n° 1 et 3, par exemple ("avant le début du chantier" et "fin du gros œuvre"), la formulation relative à l'acompte n° 6 ne permet pas de comprendre si celui-ci était exigible avant ou après la pose des revêtements intérieurs et des équipements. Quoi qu'il en soit, l'appelante a adressé aux intimés l'appel de fonds n° 9 relatif aux travaux de finitions en septembre 2017. Ces derniers n'ayant pas libéré le paiement de la somme demandée, l'appelante les a relancés par courriel du 6 novembre 2017. Dans leur réponse du même jour, les intimés ont refusé de s'en acquitter, au motif que les travaux ne se trouvaient pas, selon eux, au stade des finitions. A teneur des éléments figurant au dossier, l'appelante n'a aucunement réagi à ce courriel. Son attitude au moment des faits permet d'inférer qu'elle admettait que le paiement de la tranche due pour les travaux de finitions n'était pas encore exigible. Tout porte à croire que les parties ont ainsi implicitement fait

- 46/65 -

C/12369/2018 application de la clause 8.5 du contrat, selon laquelle l'échéancier des paiements devait être adapté aux nouvelles conditions en cas de retard substantiel par rapport au programme. Cela a pour conséquence que les intimés n'étaient pas en demeure. Quand bien même cela aurait été le cas, il ne résulte pas du dossier que le refus des intimés de procéder au paiement des acomptes litigieux a eu une quelconque incidence sur l'avancement des travaux, l'appelante n'ayant en particulier pas allégué (et signifié aux intimés), au cours de ceux-ci, qu'elle avait suspendu le chantier pour ce motif (cf. art. 8.8 du contrat, a contrario). Aussi, le fait que les intimés aient retenu le paiement de l'avant-dernier acompte n'est pas une circonstance extraordinaire ayant eu pour effet de perturber le bon déroulement des travaux. L'appelante est au demeurant forclosée à se prévaloir, dans le cadre de la présente procédure, de l'exception tirée de l'art. 82 CO dans la mesure où elle a renoncé à l'exécution synallagmatique du contrat en acceptant de poursuivre les travaux jusqu'à la fin du mois de février 2018 malgré les montants qu'elle estimait lui être dus sur la base du contrat. Pour l'ensemble de ces motifs, l'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle prétend que le retard de livraison serait en partie de la responsabilité des intimés. 10. Le Tribunal a retenu qu'il appartenait aux intimés d'accepter la livraison de l'ouvrage le 1er décembre 2017, de sorte que l'appelante n'était pas responsable du fait que l'appartement n'avait finalement été livré que le 18 mars 2018, date de la remise des clés aux intimés. 10.1 En sus des règles contractuelles figurant aux chiffres 4 et 5 de la convention signée entre les parties, les dispositions suivantes s'appliquent à la question de la livraison de l'ouvrage. La réception peut porter sur l'ouvrage complet, mais aussi, et sauf clause contraire, sur une partie de l'ouvrage formant un tout (art. 157 al. 1 SIA-118). Selon l'art. 158 SIA-118, l'entrepreneur ouvre la procédure de réception en avisant la direction des travaux qu'il a achevé l'ouvrage (al. 1). La direction des travaux procède avec l'entrepreneur à la vérification de l'ouvrage dans un délai d'un mois à compter de l'avis d'achèvement. L'entrepreneur prend part à la vérification et donne les informations demandées (al. 2). Lorsque la vérification commune ne révèle aucun défaut, l'ouvrage est considéré comme reçu à la fin de la vérification (art. 159 SIA-118). Lorsque la vérification commune révèle des défauts qui paraissent mineurs par rapport à l'ensemble, l'ouvrage est également considéré comme reçu à la fin de la vérification

- 47/65 -

C/12369/2018 commune; l'entrepreneur est toutefois tenu d'éliminer les défauts constatés dans un délai convenable fixé par le maître (art. 160 SIA-118). L'art. 161 SIA-118 prévoit que lorsque la vérification commune révèle des défauts majeurs, la réception de l'ouvrage est différée (al. 1). Le maître fixe alors à l'entrepreneur un délai convenable pour l'élimination des défauts (al. 2). L'entrepreneur procède à l'élimination des défauts dans le délai qui lui a été fixé et avise le maître dès qu'il a terminé. Les parties de l'ouvrage qui présentaient des défauts sont à nouveau vérifiées en commun dans le délai d'un mois. Si cette vérification ne révèle aucun défaut majeur, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est considéré comme reçu au terme de cette nouvelle vérification (al. 3). Selon l'art. 162 SIA-118, en dépit de défauts majeurs, l'ouvrage peut être considéré comme reçu dans certains cas, notamment lorsque le maître, à la fin de la vérification commune, ne fixe pas immédiatement un délai pour l'élimination des défauts majeurs qui ont été constatés. Selon l'art. 164 al. 2 SIA-118, l'ouvrage n'est pas considéré comme reçu si la vérification commune ne peut avoir lieu parce que l'entrepreneur néglige d'y participer. Selon l'art. 164 al. 3 SIA-118, cette disposition s'applique par analogie lorsqu'une nouvelle vérification ne

peut avoir lieu dans un délai d'un mois après l'avis d'élimination des défauts prévu à l'art 161 al. 3 SIA-118. Le régime de réception prévu par les dispositions susvisées diffère du régime légal, notamment en ce sens que la vérification de l'ouvrage précède la réception et qu'il y est procédé conjointement avec l'entrepreneur (GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, art. 157-190, 1991, p. 33). 10.2 En l'occurrence, le Tribunal a retenu qu'il appartenait aux intimés d'accepter la livraison de leur appartement le 1er décembre 2017. En effet, sur la base du courriel de O_____ du même jour, des photos annexées audit courriel et du fait que le témoin U_____ a affirmé que 95% des travaux étaient terminés à la date précitée, le Tribunal a considéré que les travaux de l'appartement des intimés étaient achevés pour l'essentiel au 1er décembre 2017, sous réserve de finitions, telles que l'emplacement des luminaires, les joints et la sonnette. L'appartement était donc habitable. Le fait que les aménagements extérieurs n'étaient pas terminés n'allait pas "entraver de manière excessive" l'utilisation de l'appartement par les intimés, puisqu'ils n'allaient pas y vivre immédiatement du fait qu'ils devaient encore faire installer la cuisine et un lavabo dans la salle de bains (recte : les WC). C'est avec raison que les intimés remettent en cause l'appréciation du premier juge sur ce point, pour les motifs qui suivent. S'il est vrai que la convention conclue entre les parties prévoyait que les espaces communs pouvaient être livrés trois mois après la livraison de l'appartement des intimés, il n'en demeure pas moins

- 48/65 -

C/12369/2018 que le contrat stipulait également que l'ouvrage ferait l'objet d'une réception des travaux une fois que l'ensemble des prestations contractuelles prévues dans le contrat serait terminé, sans préjudice des travaux de finition en cours (retouches, aménagements extérieurs), à condition que leur exécution n'entrave pas de manière excessive l'utilisation de l'ouvrage. Or, il résulte du dossier qu'en décembre 2017, les garde-corps des escaliers des espaces communs n'étaient toujours pas installés. L'Office des autorisations de construire a en effet constaté le 17 novembre 2017 que les ouvriers travaillaient dans des conditions dangereuses, parce que les garde-corps n'étaient pas réglementaires et que des ouvertures dans le sol du garage n'étaient pas sécurisées. Cela a conduit l'inspection des chantiers à formellement interdire à l'appelante de poursuivre les travaux dans les zones communes au mois de décembre 2017 tant que la situation n'était pas régularisée. Ce n'est que courant janvier 2018 que les travaux ont pu se poursuivre, l'appelante informant les intimés, le 31 du même mois, que les travaux visant à installer des rampes d'escalier définitives et conformes étaient en cours. Dans la mesure où même les ouvriers n'avaient plus l'autorisation de continuer les travaux des espaces communs à partir du mois de décembre 2017 pour des raisons de sécurité, il ne pouvait être attendu des intimés qu'ils réceptionnent l'ouvrage au mois de décembre 2017. En effet, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'absence de garde-corps respectant les normes de sécurité doit être considérée comme un élément entravant de manière excessive l'utilisation de l'ouvrage. La réception de l'ouvrage ne pouvait ainsi avoir lieu avant que cette partie importante des espaces communs soit achevée. A noter que l'appelante est seule responsable des jours de retard consécutifs à l'injonction administrative de suspendre les travaux, puisqu'elle n'a ni allégué ni démontré que cette suspension ne serait pas due à une faute de sa part. D'après le témoin AI_____, c'est en février 2018 que les espaces communs ont été terminés. Faute d'autre élément probant, il sera retenu que les travaux d'installation des rampes d'escaliers conformes ont été terminés au cours de ce mois, ce qui coïncide avec le moment (21 février 2018) où les intimés ont demandé qu'il soit procédé à la remise des clés de leur logement. Celle-ci a

finalement eu lieu le 19 mars 2018. Les intimés font valoir que la remise des clés ne correspondrait pas à la réception de l'ouvrage. Ils avaient en effet refusé de signer le procès-verbal de réception, en raison des nombreux défauts graves affectant l'ouvrage. Cela étant, si les intimés considéraient que l'ouvrage était entaché de défauts majeurs, il leur appartenait, à l'issue de la vérification commune, de fixer immédiatement à l'appelante un délai pour l'élimination desdits défauts (cf. art. 162 SIA-118). Or, il n'apparaît pas que

- 49/65 -

C/12369/2018 les intimés auraient satisfait à cette incombance, puisque ce n'est que dans leur courrier du 23 avril 2018, soit plus d'un mois après la vérification commune, qu'ils ont imparti un délai à l'appelante pour remédier aux défauts. Aussi, conformément aux dispositions présentement applicables, l'ouvrage doit être considéré comme reçu le 19 mars 2018, soit près de huit mois après la date initialement fixée. 11. Il convient désormais de se pencher sur les conséquences de ce retard de livraison.

11.1 Le débiteur en demeure doit des dommages-intérêts pour cause d'exécution tardive et répond même du cas fortuit (art. 103 al. 1 CO). Les dommages-intérêts de retard indemnisent l'ensemble du dommage causé par la demeure. Conformément à la théorie de la différence, le créancier doit être placé dans la situation qui serait la sienne si le débiteur avait exécuté son obligation à temps. Le dommage comprend notamment les coûts de remplacement temporaire de la prestation en demeure, par exemple la location d'un logement quand le vendeur de la maison est en demeure, les dépenses nécessaires à obtenir l'exécution de la prestation en souffrance, les frais de rappel et de sommation, les honoraires et frais de l'activité extrajudiciaire d'un avocat si l'appel à un homme de loi était justifié et nécessaire (THEVENOZ, Commentaire romand CO-I, 2021, n. 5 ad art. 103 CO). Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel (art. 104 al. 1 CO).

11.2 11.2.1 En l'occurrence, il a été retenu ci-dessus que le jour de l'exécution a été fixé au 31 juillet 2017 et que le retard de livraison de huit mois était entièrement imputable à l'appelante. Celle-ci devra donc indemniser les intimés pour la perte éprouvée du fait des loyers supplémentaires qu'ils ont dû payer en raison du retard dans la livraison de l'ouvrage, soit des mois d'août 2017 à mars 2018. L'appelante sera dès lors condamnée à verser aux intimés, en sus des montants fixés aux chiffres 2 à 6 du dispositif du jugement attaqué, les montants de 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2018, 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 février 2018 et 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mars 2018. 11.2.2 Les intimés réclament encore une indemnisation du fait que l'attestation globale de conformité n'a été remise aux autorités compétentes que le 23 mai 2018, ce qui a retardé le moment auquel ils ont eu le droit d'habiter dans leur

- 50/65 -

C/12369/2018 appartement et, par conséquent, le moment auquel ils ont pu résilier le bail de leur précédent logement. En soi, les règles de droit public en matière de police des constructions ne trouvent pas application dans les litiges de droit civil. Cela étant, comme l'a relevé l'appelante, l'autorisation de construire, de même que les documents qui y sont liés, font partie intégrante du contrat d'entreprise qu'elle a conclu avec les intimés (cf. art. 2 du contrat). Du moment que l'appelante admet expressément que la délivrance de l'attestation globale de conformité faisait partie intégrante des éléments du contrat (cf. p. 19

de l'acte d'appel), que l'appelante ne pouvait ignorer que tant que cette attestation n'était pas déposée auprès des autorités compétentes, les intimés n'avaient pas le droit d'habiter dans leur logement (cf. art. 7 Loi sur les constructions et les installations diverses; RS/GE L 5 05), que l'appelante avait parfaitement conscience que la réception de l'immeuble était censée coïncider avec le fait que les intimés s'y installent (cf. notamment courrier du 25 juillet 2017 par lequel un représentant de l'appelante a conseillé aux intimés de résilier leur bail pour le 15 octobre 2017, au vu de la remise des clés prévue pour le 30 septembre 2017; cf. également clause 5.1 du contrat qui détermine que les finitions ou retouches à effectuer postérieurement à la réception de l'ouvrage ne devaient pas entraver de manière excessive l'utilisation de l'ouvrage), c'est avec raison que les intimés réclament une indemnisation pour les loyers qu'ils ont dû payer en sus des intérêts du crédit de construction. En effet, en raison des carences de l'appelante, les intimés ne pouvaient pas occuper l'appartement qui leur a été livré, sauf à violer la loi au détriment de leur propre sécurité et risquer de devoir quitter temporairement leur logement sur ordre des autorités (les exigences formelles posées par la loi cantonale poursuivant un intérêt public à la protection des occupants, notamment contre le risque lié aux incendies; cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_418/2023 du 18 janvier 2024 consid. 3.4). Par conséquent, l'appelante sera condamnée à verser aux intimés les montants de 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2018 et de 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mai 2018. 11.2.3 Les intimés ont en outre réclamé un montant de 4'161 fr. 90 à titre de dommage dû en lien avec le paiement des intérêts du crédit de construction de leur appartement pour la période du 1er août 2017 au 31 mai 2018. C'est avec raison que le premier juge n'a pas fait droit aux conclusions des intimés à cet égard. Les intimés doivent, en effet, être placés dans la situation qui aurait été la leur si leur cocontractante avait exécuté ses obligations à temps. Si l'ouvrage avait été achevé fin juillet 2017, comme convenu, les intimés auraient dû payer des intérêts hypothécaires (le crédit de construction se transformant en prêt hypothécaire à l'issue des travaux) dès leur entrée dans leur nouvelle habitation. Ils ne peuvent dès lors prétendre à une quelconque indemnisation pour les intérêts

- 51/65 -

C/12369/2018 du crédit de construction qu'ils ont assumés entre les mois d'août 2017 et mai 2018, étant observé qu'ils n'allèguent ni établissent que le coût des intérêts hypothécaires aurait été inférieur à celui des intérêts résultant du crédit de construction pour la même période. L'appel joint des intimés sera donc rejeté sur ce point. 12. Remettant notamment en cause les conclusions de l'expertise judiciaire, l'appelante conteste devoir indemniser les intimés pour les prétendus défauts affectant l'ouvrage qu'elle leur a livré. 12.1 12.1.1 L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défauts et répond de leur présence sans égard à leur cause et indépendamment d'une faute (art. 165 SIA-118). L'art. 166 SIA-118 donne du défaut une définition qui coïncide avec celle découlant de l'art. 368 CO. L'ouvrage livré est entaché d'un défaut lorsqu'il n'est pas conforme à ce qui avait été contractuellement prévu. Le défaut peut résider dans l'absence d'une qualité convenue expressément ou tacitement par les parties, ou dans l'absence d'une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_109/2014 du 21 mai 2014 consid. 3.3.1). En principe, l'ouvrage doit répondre aux exigences techniques et à la destination que lui réserve le maître. Lorsque l'utilisation prévue d'un ouvrage est usuelle; celui-ci doit correspondre, au minimum, aux règles de l'art reconnues ou à un standard équivalent. Les règles de l'art sont considérées comme reconnues lorsque leur exactitude

théorique a été attestée par la science, qu'elles sont établies et que, d'après la grande majorité des spécialistes qui les appliquent, elles ont fait leurs preuves dans la pratique. Dire s'il existe dans un cas particulier une règle professionnelle, un usage ou une règle de l'art et en définir le contenu relèvent du fait. L'existence de telles règles ou usages peut ainsi être établie par tout moyen de preuve, en particulier sur la base d'une expertise. En matière de construction, il est présumé, en principe, que les recommandations et les normes SIA énoncent de manière exacte les préceptes techniques généralement reconnus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_428/2007 du 2 décembre 2008 consid. 3.1). L'art. 169 al. 1 SIA-118 prescrit qu'en cas de défauts de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts selon l'art. 171 SIA-118, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut. Si l'entrepreneur ne s'exécute pas, le maître peut, notamment, faire exécuter la réparation par un tiers aux frais de l'entrepreneur, déduire une moins-value de l'ouvrage ou se départir du contrat (art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA-118). Lorsque l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, refuse expressément de procéder à son élimination ou n'est manifestement pas

- 52/65 -

C/12369/2018 capable de le faire, celui-ci peut, au choix, faire exécuter la réparation par un tiers aux frais de l'entrepreneur, déduire une moins-value de l'ouvrage ou se départir du contrat (art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 et al. 2 SIA-118). 12.1.2 Pour calculer la réduction du prix "en proportion de la moins-value", la jurisprudence et la doctrine majoritaire ont adopté la méthode relative : la réduction du prix correspond au rapport existant entre la valeur objective de l'ouvrage non défectueux et la valeur de l'ouvrage effectivement livré (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3a; 105 II 99 consid. 4a). Le choix de cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192). Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu (sans défaut) et la valeur objective de l'ouvrage effectivement livré (avec défaut). Pour faciliter l'application de cette méthode, le Tribunal fédéral a établi deux présomptions selon lesquelles la valeur objective de l'ouvrage est égale au prix convenu entre les parties et la moins-value est égale au coût de la remise en état (ATF 116 II 305 consid. 4a, JT 1991 I p. 173; 111 II 162 consid. 3c). Il appartient à celle des parties qui allègue que l'une ou l'autre de ces valeurs est inférieure ou supérieure de l'établir (TERCIER/FAVRE/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, n° 4604, p. 692). Lorsque l'exactitude du montant de la réduction est difficile à rapporter, le juge peut faire application de son pouvoir d'appréciation conformément à l'art. 42 al. 2 CO (CHAIX, Commentaire romand CO I, n. 36 et 75 ad art. 368 CO). L'estimation de la valeur d'un objet est par nature une question d'appréciation. Le résultat d'une estimation de la valeur vénale ne peut donc pas être considéré comme juste ou faux selon des critères objectifs. Si le juge fait appel à un expert pour l'estimation, son rapport est soumis, comme tout autre moyen de preuve, à la libre appréciation des preuves par le juge (arrêt du Tribunal fédéral 4A_202/2014 du 18 février 2015 consid. 4.1).

12.1.3 Conformément au principe général, il appartient au maître de l'ouvrage qui invoque la mauvaise exécution du contrat par l'entrepreneur d'en apporter la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2008 du 11 juin 2008 consid. 2.7). Cependant, en cas de contestation, il appartient à l'entrepreneur de prouver qu'un fait allégué ne constitue pas un manquement au contrat, ni, par conséquent, un défaut au sens de la présente norme (art. 174

al. 3 SIA-118). Le fardeau de la preuve est ainsi en partie renversé. Le maître de l'ouvrage continue d'assumer la preuve du fait dont il affirme qu'il s'agirait d'un défaut; toutefois si l'entrepreneur conteste que le fait relevé rende l'ouvrage non conforme au contrat et qu'il s'agisse par conséquent d'un défaut, la preuve y relative lui incombe (GAUCH, op. cit., n° 2696, p. 952).

- 53/65 -

C/12369/2018 Le fardeau de la preuve du montant de la réduction du prix incombe au maître qui doit, par conséquent, prouver la moins-value résultant du défaut de l'ouvrage. Comme la détermination de la moins-value se fonde sur une estimation, elle est difficilement chiffrable avec exactitude. Il incombe donc au juge, par une application analogique de l'art. 42 al. 2 CO, de déterminer l'étendue de la moins-value dont le montant ne peut être prouvé avec exactitude, en faisant usage de son pouvoir d'appréciation; ce qui ne dispense pas le maître, dans la mesure de ce qui peut raisonnablement être exigé de lui, d'alléguer et de prouver toutes les circonstances dont découle la moins-value alléguée (GAUCH, op. cit., n° 1667 p. 469). 12.1.4 Le rapport d'expertise doit être complet et répondre à toutes les questions, si possible dans sa première et unique version. L'expert explicite les faits allégués découlant de l'instruction, ainsi que les faits qu'il a découverts, et donne sa conclusion factuelle. L'expert discute les faits pertinents sous l'angle de ses connaissances de spécialiste. S'il y a lieu, l'expert émet des hypothèses et des variantes. Les explications de l'expert doivent être compréhensibles tant par des spécialistes, que par des non-spécialistes, que par le tribunal. L'expert suit les standards scientifiques de sa spécialité. L'expertise doit être concluante et en mesure de convaincre, conformément aux doctrines techniques ou scientifiques (VOUILLOZ, Petit Commentaire, CPC, 2020, n. 4 ad art. 187 CPC). Le rapport d'expertise doit être convaincant. Ses conclusions doivent être fondées d'après les lois de la logique et être dépourvues de contradictions, à défaut de quoi peut s'instiller le doute sur la justesse de l'expertise (BOSSHARD, La "bonne" expertise judiciaire, in: RSPC 2/2009 p. 207 ss). Le juge apprécie librement la force probante d'une expertise. Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières, il ne peut toutefois s'écarter des conclusions de l'expert que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer, par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels il se réfère. Il appartient dès lors au juge d'examiner, au regard des autres preuves et des observations des parties, si des objections sérieuses viennent ébranler le caractère concluant de l'expertise. Lorsque les conclusions de l'expertise judiciaire se révèlent douteuses sur des points essentiels, le juge est tenu de recueillir des preuves complémentaires pour dissiper ses doutes, notamment par un complément d'expertise ou une nouvelle expertise. A défaut, en se fondant sur une expertise non concluante, il pourrait commettre une appréciation arbitraire des preuves (ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 142 IV 40 consid. 2.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4.1 et les références citées). Le juge ne doit pas placer ses connaissances au-dessus de celles, spécialisées, de l'expert, et ne doit pas se poser en arbitre d'un conflit d'opinions entre

- 54/65 -

C/12369/2018 spécialistes, mais peut au contraire, sur les questions techniques, se fier à l'avis motivé de l'expert qu'il a désigné. Il peut en général se limiter à examiner des questions formelles, comme l'existence de motifs de récusation de l'expert ou les contradictions manifestes dans l'expertise, et admettre que pour le reste, il incombe aux

parties, dans le cadre de leur devoir de coopération, de remettre en cause les fondements de l'expertise en produisant une expertise privée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_202/2014 du 18 février 2015 consid. 4.1). L'inégalité de traitement des parties qui résulte du fait que l'expert judiciaire a pris unilatéralement contact avec les parties peut conduire à une prévention (arrêt du Tribunal fédéral 5A_663/2015 du 7 mars 2016 consid. 3.4.1). Il n'est pas rare que l'ordonnance d'instruction portant désignation de l'expert autorise simultanément l'inspection des lieux. Vu l'importance de cette mesure d'investigation, la pratique, à tout le moins celle suivie en Suisse romande et au Tessin, commande d'y convier les parties qui peuvent fournir toutes explications utiles. Il se peut même que celles-ci sollicitent un renvoi afin de pouvoir s'assurer de leur présence. A la différence d'une audience judiciaire d'administration des preuves, l'expert n'est pas tenu de respecter strictement l'art. 155 al. 3 CPC, il lui suffit d'avoir donné à une partie la faculté de participer à l'inspection des lieux en la prévenant de sa date et de son heure (RETORNAZ, L'expertise en matière de travaux de construction, in : L'expertise en procédure, 2022, p. 216). Lorsque les travaux de construction litigieux s'inscrivent dans un immeuble d'habitation, l'expert et les personnes l'accompagnant, peuvent être amenés à pénétrer au domicile d'une partie ou d'un tiers. Il ne fait guère de doute que l'obligation de collaborer permet d'obliger la partie, et le tiers en question, à ouvrir leur porte à l'expert ou au juge qui les accompagne pour les besoins de sa propre inspection (RETORNAZ, op. cit., p. 221). Lorsque le motif de récusation est allégué après établissement de l'expertise, ce grief doit être en principe examiné comme une critique de la force probante de celle-ci, dans le cadre de l'appréciation des preuves (cf. OGer/BE du 2 février 2012 [ZK 12 26], cité in CPC Online, ad art. 183 CPC). 12.2 En l'occurrence, il n'est pas (du moins valablement) contesté que les intimés ont satisfait à leur obligation d'exercer en priorité leur droit à la réfection de l'ouvrage, au sens des dispositions rappelées ci-dessus, et que l'appelante n'a pas donné suite à la mise en demeure qui lui a été adressée pour remédier aux défauts. Les intimés sont dès lors légitimés à agir en réduction du prix. Reste à examiner si c'est à bon droit que le Tribunal a condamné l'appelante à indemniser les intimés pour certains défauts de l'ouvrage qui leur a été livré. 12.2.1 L'appelante fait grief au Tribunal de s'être fondé sur une expertise affectée de plusieurs défauts importants, lesquels auraient été détaillés dans ses plaidoiries

- 55/65 -

C/12369/2018 finales du 28 février 2023, sans que son argumentation ne soit discutée dans le jugement entrepris. Dans la mesure où les griefs doivent figurer dans l'acte d'appel lui-même et que le seul renvoi à des développements résultant d'autres écritures du dossier n'est pas admissible (cf. ATF 140 III 115 consid. 2), cette critique toute générale ne satisfait pas aux exigences de motivation d'un appel. Seuls les griefs suffisamment motivés au sujet de la force probante de l'expertise judiciaire et de son complément seront donc examinés ci-après.

L'appelante critique la méthode et le déroulé de l'expertise. Elle fait en particulier valoir que l'expert a tenu plusieurs séances sur place avec l'un ou l'autre des intimés, alors qu'elle-même n'avait participé à aucune séance avec celui-ci. L'appelante perd cependant de vue que l'expert l'a dûment informée de la date à laquelle il comptait se rendre au domicile des intimés pour y effectuer son constat, de sorte qu'il lui était parfaitement loisible, si elle l'estimait nécessaire, d'être présente sur les lieux à ce moment-là. Il sera toutefois relevé que les parties n'ont pas de droit à participer aux investigations de l'expert, ni à l'activité même de ce dernier (cf. ATF 132 V 43 consid. 3.4 ; ATF 119 Ia 262 consid. 6c). A noter que dans

la mesure où les espaces à expertiser sont privés, l'un des intimés, au vu du devoir de collaboration, devait nécessairement être présent pour que l'expert puisse y accéder. L'appelante est quoi qu'il en soit malvenue de se plaindre de ce qui précède à ce stade, alors qu'elle en avait connaissance après avoir reçu le premier rapport d'expertise et qu'elle aurait pu demander la récusation de l'expert si elle s'y estimait fondée. Or, elle ne l'a pas fait, se contentant de poser quelques questions complémentaires à l'expert, sans aucunement se plaindre du déroulement de la première expertise. Enfin, l'on peine à discerner en quoi il aurait été utile que l'expert s'entretienne avec W_____. Ce dernier a en effet affirmé que son bureau d'architecte ne s'était pas occupé du chantier présentement litigieux et il paraît dès lors difficile d'entrevoir comment l'architecte aurait été en mesure d'éclairer l'expert au sujet des raisons pour lesquelles la place de parking des intimés est en pente. 12.2.2 Pour le surplus, les critiques de l'appelante relatives au caractère cohérent et concluant du rapport d'expertise seront examinées ci-après, en lien avec chaque poste du dommage remis en cause en appel.

Place de stationnement

L'expert a expressément indiqué que la pente longitudinale de la place de parking des intimés était supérieure à ce qui était usuel et que la pente transversale était particulièrement inconfortable lorsque l'on ouvrait les portières (en aval et en amont), ce qui ne correspondait pas aux règles de l'art et à ce qui était usuellement admis. Ce problème était encore aggravé par l'étroitesse de la place de

- 56/65 -

C/12369/2018 stationnement, dont les dimensions étaient inférieures à celles indiquées sur les plans. La circonstance que l'expert se soit référé à la norme SIA 500 "construction sans obstacles" qui n'avait apparemment pas force obligatoire au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire (mais qui pourrait possiblement être applicables du fait que le contrat conclu entre les parties prévoit l'application des normes SIA de manière générale, sans préciser lesquelles) ne permet pas de retenir que les conclusions du précité ne seraient pas concluantes. La mention des pentes maximales admises dans la réglementation précitée permet en effet d'avoir un point de comparaison, ce qui est utile pour appuyer l'argumentation selon laquelle l'inclinaison du parking des intimés n'était pas conforme aux règles de l'art. Dans son rapport complémentaire, l'expert a encore ajouté que le simple bon sens permettait de se rendre compte de l'inconfort lié à l'inclinaison importante de la place de stationnement conjuguée avec l'étroitesse de celle-ci, d'autant plus pour des personnes âgées ou à mobilité réduite. Le fait que l'expert se réfère au bon sens n'a pas pour effet de rendre ses conclusions moins convaincantes, contrairement à ce que sous-entend l'appelante.

Par ailleurs, contrairement à l'opinion de la précitée, les déclarations du témoin W_____ ne sont pas susceptibles de remettre en cause les conclusions précitées de l'expert. En effet, ce témoin a avoué ne s'être jamais rendu dans le parking en question (ce qui conduit à s'interroger sur l'exactitude de l'attestation globale de conformité qu'il a lui-même établie et remise aux autorités administratives compétentes), de sorte qu'il n'a aucune idée du degré d'inclinaison de la place de stationnement litigieuse et de l'inconfort que cela cause pour son usage. Enfin, le fait que ladite attestation globale de conformité remise aux autorités soit censée attester que les travaux réalisés seraient conformes à l'autorisation de construire n'est pas déterminante pour établir que la place de stationnement livrée aux intimés serait

conforme au contrat et aux normes applicables. Dans la mesure où aucun élément du dossier de la procédure ne permet de remettre en question l'exactitude des constats de l'expert selon lesquels les plans d'autorisation de construire ne mentionnent pas les pentes mesurées sur la place de stationnement des intimés, il est indéniable que la place livrée aux intimés n'est pas conforme au contrat d'entreprise convenu. Ce qui précède semble d'ailleurs confirmé par les déclarations du témoin W_____, cité par l'appelante, qui a affirmé avoir entendu dire que la pente réelle n'était pas la même que celle figurant sur les plans d'autorisation de construire. Pour le surplus, au vu des pentes mesurées par l'expert et les inconvénients qui en découlent (y compris le potentiel risque d'inondation en cas de fortes pluies et de panne de la pompe de relevage), ladite place, dont les dimensions sont au demeurant inférieures à ce qui figure sur les plans, ne possède pas les qualités auxquelles les intimés pouvaient légitimement s'attendre selon les règles de la bonne foi. A noter que l'expert n'est pas parvenu à la conclusion que la place était inutilisable, mais que son usage était rendu plus difficile en raison des défauts dont elle est affectée.

- 57/65 -

C/12369/2018 Il reste à examiner le montant de l'indemnisation due en faveur des intimés en raison de ces défauts (l'expert ayant exposé de manière convaincante les raisons pour lesquelles une réparation n'était pas envisageable). Se fondant sur les recommandations de l'expert, le Tribunal a condamné l'appelante à verser aux intimés une compensation financière de 17'500 fr. TTC, correspondant à 35% de la valeur vénale moyenne d'une servitude d'usage d'un parking intérieur en PPE dans la région considérée. L'appelante ne remet pas en cause la proportion de 35% retenue par l'expert pour déterminer l'indemnisation due aux intimés, mais critique la valeur vénale de la place de stationnement, arrêtée à 50'000 fr. Sur ce point, l'appelante reproche en particulier au premier juge de ne pas avoir tenu compte de l'allégué des intimés, selon lequel la place de parking leur aurait coûté 35'000 fr. Selon elle, il ne pouvait être tenu compte de la valeur indiquée par l'expert, puisque celui-ci n'avait pas justifié la manière dont il avait procédé à cette estimation. La critique de l'appelante est infondée. D'une part, lorsqu'elle a eu la possibilité de poser des questions complémentaires à l'expert, elle n'a aucunement jugé utile de demander des précisions au sujet de la valeur vénale estimée et sur le choix de la méthode empirique qu'il a appliquée. D'autre part, aucun élément n'indique que le prix allégué par les parties, qui est possiblement le tarif auquel l'usage de la place de stationnement leur a été cédée, ne serait pas inférieur au prix du marché. Pour le surplus, pour remettre en cause la valeur vénale retenue par l'expert, l'appelante n'a fourni ni analyse comparative avec des objets similaires sur le marché, ni calcul du prix au m², ni rien qui permette au juge de chiffrer la quotité de la moins-value. Par conséquent, il ne se justifie pas de s'écarter de l'indemnisation proposée par l'expert, sur la base de ses connaissances et de son expérience. L'appel sera donc rejeté sur ce point et le chiffre 10 du dispositif du jugement attaqué sera confirmé. Cave En ce qui concerne la cave, l'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu que le problème de ventilation était avéré, alors que l'expert avait indiqué dans son rapport que les taux d'humidité mesurés étaient standards. Cela étant, le taux d'humidité mesuré le 23 juin 2022 était de 58%, ce qui est dans les hauts de la fourchette, selon l'expert. Par ailleurs, la ventilation de la cave s'effectuait par une cloison grillagée donnant sur la place de stationnement. L'expert a exposé de manière convaincante pourquoi ce type de ventilation n'était

- 58/65 -

C/12369/2018 pas approprié au sens des normes réglementaires applicables, puisque les affaires entreposées dans la cave étaient ainsi exposées aux gaz d'échappement et à l'humidité ramenée par les véhicules lors de pluies ou de chutes de neige. L'appelante n'apporte aucun élément susceptible de remettre en cause cette appréciation de l'expert. Ce dernier a du reste expliqué précisément dans son rapport complémentaires les motifs qui l'ont conduit à revoir à la hausse le coût de l'installation d'un dispositif de ventilation conforme aux normes. Les critiques toutes générales de l'appelante au sujet de l'indemnité de 10'000 fr. allouée aux intimés pour la réfection de l'ouvrage, sur la base des conclusions de l'expert, seront donc rejetées, dans la mesure de leur recevabilité. Pour le surplus, il a été retenu ci-dessus (cf. supra consid. 4.2) que la problématique du volume de la cave inférieur à ce qui était prévu dans les plans d'autorisation de construire était un fait exorbitant révélé par l'expertise judiciaire, dont il pouvait être tenu compte du fait que cela était couvert par l'allégué des intimés selon lequel cette partie de l'ouvrage n'était pas conforme au contrat. C'est donc à juste titre que le Tribunal a accordé une indemnisation aux intimés au motif que les dimensions de la cave étaient inférieures à ce qui était indiqué sur les plans de l'autorisation de construire. La quotité de l'indemnisation (850 fr.) n'étant pas expressément remise en cause, il n'y a pas lieu d'y revenir. Il sera tout au plus relevé que le premier juge n'a pas statué ultra petita, puisque l'indemnisation globale allouée aux intimés en lien avec les défauts affectant leur cave est inférieure aux 48'595 fr. qu'ils réclamaient à cet égard. Compte tenu de ce qui précède, le chiffre 11 du dispositif du jugement querellé sera confirmé. Travaux d'électricité Devant le premier juge, les intimés ont réclamé le paiement de 8'598 fr. 35, avec intérêts, à titre de remboursement de la plus-value versée à l'appelante pour les travaux d'électricité commandés qui n'avaient finalement pas été réalisés. Le Tribunal a fait droit aux conclusions des intimés sur ce point à hauteur de 4'050 fr. TTC, s'appuyant sur le montant retenu par l'expert. Sur la base des pièces versées à la procédure, le Tribunal a retenu que les intimés avaient commandé des travaux d'électricité supplémentaires pour un montant de 6'923 fr. (plus-values d'électricité selon devis de l'entreprise Q_____ Sàrl du 19 mai 2016), ce montant correspondant au total indiqué sur le tableau récapitulatif des installations électriques établi par les parties le 11 juin 2016 (pièce n° 9 produite par l'appelante). Le Tribunal a dès lors tenu pour établi que les intimés n'avaient pas commandé des travaux d'électricité autres que ceux résultant des documents

- 59/65 -

C/12369/2018 précités, contrairement à ce qu'avait fait valoir l'appelante, sans parvenir à l'établir. L'expert judiciaire s'était fondé sur la pièce n° 9 susmentionnée, comparant les travaux prévus selon le devis avec ce qui avait effectivement été réalisé dans l'appartement des intimés. L'expert avait ensuite chiffré le coût des installations manquantes, le montant de chaque élément étant évalué toutes taxes comprises. Cherchant à remettre en cause le jugement attaqué concernant ce poste du dommage, l'appelante se borne à simplement reprendre ses allégués de fait présentés en première instance et l'argumentation y relative, ce qui ne satisfait pas aux exigences de motivation. L'appelante n'expliquant pas en quoi le raisonnement de premier juge serait défaillant (ni en quoi la démarche de l'expert serait critiquable), l'appel est irrecevable sur ce point. Le chiffre 8 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors confirmé. Pour leur part, les intimés reprochent avec raison au Tribunal de ne pas avoir inclus dans le dédommagement qui leur est dû le remboursement des divers frais que l'appelante leur avait facturés sur l'ensemble des travaux, y compris sur les plus-values d'électricité commandées, soit 15% de frais (à titre de direction des travaux,

risque et d'assurances). Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, il ne s'agit pas d'une prétention nouvellement formulée en appel, puisque celle-ci était englobée dans la demande initiale des intimés concernant ce poste du dommage. L'appelante sera dès lors condamnée à rembourser aux intimés un montant supplémentaire de 607 fr. 50 (15% de 4'050 fr.), avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2018 (dies a quo des intérêts non discutés en appel), pour les frais facturés sans fondement concernant les travaux d'électricité non exécutés. Il n'y a en revanche pas lieu de rajouter la TVA, puisque celle-ci était déjà incluse dans les montants estimés par l'expert. Il sera dès lors statué conformément à ce qui précède. Des retouches et des finitions Le Tribunal a condamné l'appelante à payer aux intimés un montant total de 3'300 fr. TTC pour les retouches et finitions de l'appartement figurant sur la liste établie par les parties le jour de la remise des clés. Pour fixer le montant de cette indemnité, le premier juge s'est fondé sur les prix estimés par l'expert pour la réparation des défauts constatés. Les critiques de l'appelante au sujet du prétendu défaut d'allégués des intimés sur ce point ont d'ores et déjà été rejetées au consid. 4.2 ci-dessus. L'appelante n'ayant formulé aucun grief à l'égard de la quotité de l'indemnité arrêtée par le Tribunal, il n'y a pas lieu d'examiner cette question plus avant.

- 60/65 -

C/12369/2018

Le chiffre 9 du dispositif du jugement critiqué sera également confirmé. 13. Invoquant une modification inadmissible des conclusions des intimés en ce qui concerne la demande de remise des plans électriques de leur appartement, l'appelante sollicite l'annulation du chiffre 15 du dispositif du jugement querellé, au motif que le Tribunal a alloué aux précités quelque chose qui n'était pas visé par leur demande. A supposer que cette conclusion était recevable, l'appelante prétend avoir déjà satisfait à la requête des intimés. 13.1 Le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 al. 1 CPC).

13.2 En l'occurrence, contrairement à ce que soutient l'appelante, la conclusion des intimés visant à obtenir les "plans électriques conformes à la réalité construite", formulée dans leurs écritures du 28 février 2023, ne constitue pas une prétention nouvelle, puisque celle-ci était couverte par leur demande globale initiale du 5 février 2019 tendant à la remise de "tous les plans de l'appartement A5 et les attestations idoines [...] que l'appelante s'était engagée à procurer par contrat". Le Tribunal n'est donc pas sorti du cadre des conclusions formulées devant lui et n'a pas statué ultra petita en faisant droit à cette requête.

L'appelante fait en outre valoir qu'elle a déjà produit le document demandé, notamment en déférant à l'ordonnance rendue par le Tribunal le 25 septembre 2019. Elle soutient qu'elle ne possède rien de plus. Or, dans la mesure où le jugement entrepris retient que l'appelante était tenue de fournir aux intimés des plans électriques conformes à la réalité construite, cela suppose implicitement que ceux qu'elle a fournis ne remplissent pas ce critère.

Pour le surplus, en tant que l'appelante se contente de reprendre des faits allégués en première instance et de renvoyer aux développements figurant dans ses plaidoiries finales du 27 septembre 2021, sans formuler aucune critique à l'égard du raisonnement du Tribunal, la motivation de l'appel sur ce point est insuffisante.

Le chiffre 15 du dispositif du jugement entrepris sera donc confirmé. 14. Pour leur part, les intimés concluent à ce que le chiffre 15 du dispositif du jugement entrepris soit assorti de la

menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, l'appelante devant en outre être condamnée à une amende d'ordre de 100 fr. par jour d'inexécution. 14.1 Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut prendre diverses mesures prévues à l'art. 343 al. 1 CPC. Il peut notamment assortir la décision de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (art. 343 al. 1 let. a CPC) et/ou prévoir une amende d'ordre de 1'000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution (let. c).

- 61/65 -

C/12369/2018 Ces mesures relèvent de la contrainte indirecte, dont la finalité vise à briser la résistance du débiteur récalcitrant et à obtenir qu'il s'exécute. Elles n'ont pas un caractère pénal, mais visent à faire pression sur la partie succombante (JEANDIN, CR-CPC, 2ème éd., 2019, n. 11-12 ad art. 343 CPC). Le juge doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances; entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (STAEHLIN, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2ème éd., 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, ZPO Handkommentar, 2010, n. 3 ad art. 343 CPC). Lorsque la menace de la mise en application de l'art. 292 CP est adressée à une personne morale, il faut considérer que l'injonction s'adresse à la personne physique qui, en tant qu'organe de la société, a la compétence de prendre des décisions au nom de celle-ci et de les communiquer à des tiers (arrêt du Tribunal fédéral 6S_124/2004 du 10 novembre 2004 consid. 1), sans qu'il soit nécessaire de les désigner par leurs noms et prénoms respectifs (AARP/345/2022 du 17 novembre 2022 consid. 5.1.1 et les références citées). Il suffit que le cercle des destinataires puisse être concrètement délimité, ce qui peut être le cas des organes d'une personne morale ou de ses représentants compétents (arrêts du Tribunal fédéral 2C_950/2012 du 8 août 2013 consid. 6.2.1; 6B_280/2010 du 20 mai 2010 consid. 3.1). 14.2 En l'occurrence, comme l'appelante persiste à ne pas remettre aux intimés les plans électriques litigieux, il est justifié d'assortir cette obligation de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Il apparaît cependant excessif de prononcer deux mesures de contrainte simultanément: la seule menace de la peine prévue à l'art. 292 CP semble suffisante pour assurer que l'appelante s'exécutera à l'avenir. Par simplification, le chiffre 15 du dispositif du jugement attaqué sera reformulé dans le dispositif du présent arrêt, afin d'être complété dans le sens qui précède. 15. L'appelante conclut à l'annulation des chiffres 12 à 14 du dispositif du jugement attaqué. Faute de motivation, l'appel est irrecevable sur ce point. 16. 16.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). 16.1.1 Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (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). Cette réglementation confère au juge un large pouvoir d'appréciation en matière de répartition des frais (arrêts

- 62/65 -

C/12369/2018 du Tribunal fédéral 5A_80/2020 et 5A_102/2020 du 19 août 2020 consid. 4.3; 4A_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1). Selon l'art. 107 al. 1 CPC, le tribunal peut cependant s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation, notamment lorsque le demandeur obtient gain de cause sur le principe de ses conclusions mais non sur leur montant, celui-ci étant tributaire de l'appréciation du tribunal ou difficile à chiffrer (let. a), lorsqu'une partie a intenté le procès de bonne foi (let. b) ou lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (let. f). Pour que la répartition des frais puisse intervenir selon la libre appréciation du

tribunal dans la première de ces hypothèses (let. a), il faut que le demandeur obtienne gain de cause sur le principe de son action et non seulement sur des points accessoires sans se voir allouer la totalité ou l'essentiel de ce qu'il réclamait, mais aussi qu'on n'ait pu attendre de lui qu'il limite d'emblée ses prétentions au montant auquel il avait droit, parce que celui-ci était difficile à déterminer ou dépendait d'une appréciation du tribunal (TAPPY, op. cit., n. 9 ad art. 107 CPC).

16.2 En l'occurrence, le montant des frais judiciaires (17'700 fr.) n'est pas remis en cause par les parties et sera confirmé en tant qu'il est conforme au règlement applicable.

Le Tribunal a mis ces frais à la charge des parties à raison de la moitié chacune, au motif que les intimés, parties demandereses en première instance, avaient certes obtenu gain de cause sur le principe de leur action, mais n'avaient finalement obtenu qu'un tiers de leurs prétentions financières.

Or, au terme du présent arrêt, les intimés ont finalement obtenu gain de cause sur près de 40% de leurs prétentions financières. Dans la mesure où les intimés ont été victorieux sur le principe de la demeure de l'entrepreneur et en grande partie sur les conséquences qui y sont liées, qu'ils ont en outre également eu gain de cause sur le principe de bon nombre de défauts allégués qui affectent la chose livrée et qu'ils n'ont succombé que partiellement sur le montant des prétentions financières émises à cet égard, il se justifie, contrairement à ce que retenu le Tribunal, de répartir les frais de première instance à raison de 80% à charge de l'appelante (soit 14'160 fr.) et de 20% à charge des intimés (soit 3'540 fr.).

Ces frais seront compensés à hauteur de 14'540 fr. (art. 111 al. 1 CPC) avec les avances de frais versées par les parties en première instance (12'740 fr. par les intimés et 1'800 fr. par l'appelante), qui demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera condamnée à rembourser 9'200 fr. aux intimés (12'740 fr. – 3'540 fr.), solidairement entre eux, et à verser un solde de

- 63/65 -

C/12369/2018 3'160 fr. (17'700fr. – 14'540 fr.) à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. L'appelante sera en outre condamnée à verser aux intimés 11'200 fr. (TVA et débours compris) à titre de dépens de première instance. Les chiffres 16 et 17 du dispositif du jugement attaqué seront annulés et il sera statué conformément à ce qui précède. 17. Reste à statuer sur les frais d'appel. Les frais judiciaires de seconde instance seront arrêtés à 5'000 fr. pour l'appel et 5'000 fr. pour l'appel joint (art. 13, 17 et 35 RTFMC). Ils seront partiellement compensés avec les avances de 3'300 fr. fournie par l'appelante, respectivement de 2'200 fr. fournie par les intimés, qui restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Au vu de l'issue du litige devant la Cour, les frais de seconde instance seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe en grande partie. Celle-ci sera condamnée à rembourser 2'200 fr. aux intimés et à payer un solde de 4'500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés plaidant en personne. * * * * *

- 64/65 -

C/12369/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté par A _____ SA le 21 août 2023 et l'appel joint formé par D _____ et C _____ le 16 octobre 2023 contre le jugement JTPI/7008/2023 rendu le 15 juin 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12369/2018. Au fond : Annule les chiffres

15 à 17 du dispositif du jugement entrepris et cela fait : Condamne A_____ SA à payer à D_____ et à C_____ les montants de 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2018, 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 février 2018, 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mars 2018, 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2018 et 2'010 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mai 2018. Condamne A_____ SA à payer à D_____ et à C_____ le montant de 607 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2018. Ordonne à A_____ SA, soit en particulier à ses organes et représentants de fait ou de droit, de remettre à D_____ et C_____, dans un délai de trente jours, les plans électriques conformes à la réalité relatifs à l'appartement A5 dont ils sont propriétaires au chemin 1_____ no. 2_____, E_____, sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP qui dispose : "Celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents, sera puni d'une amende". Dit que les frais judiciaires de première instance de 17'700 fr., partiellement compensés par les avances versées par les parties, seront mis à raison de 14'160 fr. à la charge de A_____ SA et de 3'540 fr. à la charge de D_____ et C_____, pris conjointement et solidairement. Condamne A_____ SA à payer 9'200 fr. à D_____ et C_____ à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance. Condamne A_____ SA à payer 3'160 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires de première instance. *Condamne A_____ SA à verser 11'200 fr. à D_____ et C_____ (TVA et débours compris) à titre de dépens de première instance. * = Rectification erreur matérielle le 8 octobre 2024 (art. 334 CPC).

- 65/65 -

C/12369/2018 Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de seconde instance à 10'000 fr., partiellement compensés par les avances effectuées par les parties, lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève. Dit que ces frais sont mis à la charge de A_____ SA. La condamne en conséquence à rembourser 2'200 fr. à D_____ et à C_____, solidairement entre eux, ainsi qu'à payer 4'500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde de frais judiciaires de seconde instance. Dit qu'il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

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 à 30'000 fr.

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