

# GE\_GERICHTE ACJC/134/2020 vom 11. Februar 2020

GE Cour de justice, 2020-02-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_134\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_134_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/134/2020 du 11 février 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/134/2020 del 11 febbraio 2020

## Erwägungen

### E. 1.1

Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

### E. 1.2

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire, il incombe à l'appelant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2). En l'espèce, si la lecture de l'appel des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ - qui ne contient pas de distinction claire entre les éléments de faits et de droit - est malaisée, comme relevé par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, il est néanmoins possible d'identifier les critiques que les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ formulent à l'encontre de la décision entreprise. Ainsi, l'appel est conforme aux exigences de forme de la loi. Ayant été formé en temps utile et auprès de l'autorité compétente (art. 145 al. 1 let. c CPC et 120 al. 1 let. a LOJ), il est ainsi recevable.

- 18/32 -

C/25930/2014

### E. 1.3

Il en va de même de l'appel joint interjeté par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA simultanément à leur réponse à l'appel principal dans le délai imparti (art. 313 al. 1 CPC). Par souci de simplification et afin de respecter le rôle initial des parties, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ seront désignés ci-après comme les appelants et C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA comme les intimées.

### E. 1.4

En première instance, les intimées ont requis le paiement de 82'664 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 1er mai 2012, et en appel, avec intérêts à 5% dès le 29 avril 2016. Cette

modification de la date de départ des intérêts réclamés correspond à un retrait partiel de conclusion, admissible en tout temps (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_184/2013 du 26 avril 2013 consid. 3.2 et 5A\_651/2011 du 26 avril 2012 consid. 4.3.1). Sur demande reconventionnelle, les appelants ont reconnu en première instance devoir la somme de 16'833 fr. 26 aux intimées. En appel, ils reconnaissent dorénavant devoir 20'490 fr. 10 à ces dernières. Cette modification est également recevable, dès lors qu'elle est équivalente à une réduction des conclusions.

## **E. 2**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 3**

Les appelants font grief au premier juge d'avoir déclaré irrecevables les pièces n° 47 et 48 produites à l'appui de leurs plaidoiries finales écrites du 27 août 2018.

### **E. 3.1**

Selon l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes : ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement (nova proprement dits; let. a); ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (nova improprement dits; let. b).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, la pièce n° 47 est un courrier daté du 18 juin 2018, soit après l'ouverture des débats principaux en date du 3 novembre 2016. Les appelants soutiennent que cette pièce porte sur un fait nouveau allégué par A\_\_\_\_\_ lors de l'audience du 13 juin 2018, soit la diminution de la valeur de sa villa, qui se

- 19/32 -

C/25930/2014 confond avec la moins-value alléguée par les appelants. Cela étant, ces derniers n'expliquent pas les raisons pour lesquelles ce fait, appuyé par le courrier litigieux, n'a pas pu être allégué plus tôt dans la procédure, alors même que la moins-value résultant du défaut était soulevée par eux dans leur demande du 19 octobre 2015. Les appelants n'ont donc pas fait preuve de la diligence requise.

La pièce n° 48 est un courrier daté du 27 novembre 2017, dont les appelants n'exposent pas les raisons pour lesquelles sa production n'a pas été effectuée plus tôt dans la procédure, soit avant leurs plaidoiries finales du 27 août 2018. En effet, cette pièce porte sur les honoraires de l'ancien conseil des appelants, dont ces derniers réclament, depuis le début de la procédure, le paiement par les intimées à titre de dommage.

Il s'ensuit que le premier juge a retenu, à bon droit, que les pièces n° 47 et 48 produites par les appelants dans le cadre de leurs plaidoiries finales étaient tardives et donc irrecevables.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera dès lors confirmé.

#### **E. 4**

Le Tribunal a, à juste titre, considéré que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise et non par un contrat de vente, ce que ces dernières ne remettent pas en cause en appel.

#### **E. 5**

Les appelants font grief au premier juge de ne pas avoir qualifié leur action comme une demande en réduction du prix de l'ouvrage. Ils soutiennent avoir allégué et démontré que la moins-value résultant du défaut de leur villa correspondait au coût des travaux de réfection tel qu'établi par le devis de L\_\_\_\_\_ SA. S'agissant des montants réclamés à titre de dommage, les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir considéré que ceux-ci avaient été générés par les défaillances des intimées en lien avec le chantier de leur villa.

5.1.1 L'objet du litige et la nature de l'action introduite sont déterminés par les conclusions de la demande et les faits invoqués à l'appui de celle-ci (ATF 130 III 547 consid. 2.1; 117 II 26 consid. 2a et les références citées). Les conclusions prises doivent exprimer clairement la prétention réclamée et la nature de l'action. En cas d'incertitude, le juge procède à l'interprétation objective des conclusions ; il lui incombe de les interpréter selon les règles de la bonne foi (ATF 105 II 149 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_408/2016 du 21 juillet 2017 consid. 4.2). 5.1.2 Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel l'entrepreneur s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que le maître d'ouvrage s'engage à lui payer (art. 363 CO).

- 20/32 -

C/25930/2014 Un ouvrage est entaché d'un défaut lorsqu'il ne possède pas les qualités convenues - expressément ou tacitement - par les parties, ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_460/2009 consid. 3.1.1 du 4 décembre 2009 et 4C\_130/2006 du 8 mai 2007 consid. 3.1). Selon l'art. 367 al. 1 CO, après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu. Chacune des parties a le droit de demander, à ses frais, que l'ouvrage soit examiné par des experts et qu'il soit dressé acte de leurs constatations (al. 2). A teneur de l'art. 368 al. 1 CO, si l'ouvrage est défectueux au point que le maître ne peut pas en faire usage, ou ne peut pas être équitablement contraint de l'accepter, il a le droit de le refuser. En cas de défaut moins important, l'art. 368 al. 2 CO autorise le maître à exiger la réparation de l'ouvrage aux frais de l'entrepreneur, si la réparation est possible sans dépenses excessives, ou à réduire le prix en proportion de la moins-value. Le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute. Le maître jouit ainsi des droits formateurs correspondant à ces trois options, soit la résolution du contrat, la réduction du prix ou la réparation de l'ouvrage. Le choix d'une option s'effectue par une déclaration de volonté adressée à l'entrepreneur; il est irrévocable et entraîne la perte des autres options (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_650/2016 du 3 mai 2017 consid. 4.2 et 4A\_643/2014 du 25 novembre 2015 consid. 4.2; CHAIX, Commentaire romand CO I, 2012, n° 4 et 9 ad art. 368 CO). Cela étant, dans le domaine de la construction, les normes SIA-118 prévoient un régime spécial de responsabilité pour la garantie des défauts. La principale particularité réside dans le devoir du maître d'exiger la réfection de l'ouvrage avant de pouvoir exercer ses autres droits découlant de la garantie (art. 69 I SIA-188); (CHAIX, op. cit., n° 73 ad art. 368 CO). En cas de livraison d'un

ouvrage défectueux, le maître dispose exclusivement des règles spéciales applicables à la garantie pour les défauts (art. 368 al. 1 et 2 CO). Il ne peut pas faire valoir alternativement ou cumulativement l'action en dommages-intérêts générale (art. 97 ss CO) et l'action en garantie des défauts (art. 367 ss CO); (ATF 100 II 30; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, n° 3759, p. 517). En cas d'action en réduction du prix, celui-ci doit être réduit "en proportion de la moins-value" (cf. art. 368 al. 2 CO). Le droit à la réduction suppose donc une moins-value, qui résulte de la différence entre la valeur objective de l'ouvrage, hypothétiquement conforme au contrat, et celle de l'ouvrage effectivement livré. Eu égard à la difficulté pratique d'établir ces valeurs objectives, deux

- 21/32 -

C/25930/2014 présomptions ont été posées. D'une part, le prix convenu par les parties est réputé correspondre à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut. D'autre part, la moins-value est censée équivaloir au coût de l'élimination du défaut (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 consid. 12.6). En effet, la moins-value de l'ouvrage se traduit souvent par le montant qui doit être dépensé pour remédier aux défauts de l'ouvrage (GAUCH, Le contrat d'entreprise, 1999, n° 1680). En plus de la réduction du prix, le maître peut réclamer à l'entrepreneur fautif d'être indemnisé du dommage consécutif au défaut (art. 368 al. 2 CO). Est ainsi visée la réparation d'un dommage causé par le défaut de l'ouvrage, mais ne se confondant pas avec la défectuosité comme telle et se présentant comme une conséquence supplémentaire du défaut, entraînant un préjudice patrimonial dans le chef du maître (perte éprouvée ou gain manqué), subsistant en dépit de ses droits spécifiques à garantie (ATF 107 II 438; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_130/2006 du 8 mai 2007 consid. 6.1). La prétention à des dommages-intérêts ne peut pas être exercée isolément (CHAIX, op. cit., n° 56 ad. art. 368 CO). Font partie du dommage, dont il est possible de demander réparation à ce titre, les honoraires des experts que le maître a dû mandater pour la constatation des défauts (GAUCH, op. cit., n° 1873; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 3939, p. 543), ainsi que les frais d'avocat avant procès, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les dépens alloués en vertu du droit de procédure cantonal et que l'intervention de l'avocat ait été justifiée (ATF 97 II 259 consid. 5b; 117 II 101 consid. 5, 394 consid. 3a). Le maître doit également établir qu'il existe un chef de responsabilité justifiant l'obligation de l'entrepreneur d'indemniser le dommage et que le préjudice se trouve dans un lien de causalité naturelle et adéquate avec le défaut de l'ouvrage (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 3942 et 3946 p. 543 et ss). 5.1.3 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral, cette disposition répartit le fardeau de la preuve, auquel correspond en principe le fardeau de l'allégation (HOHL, Procédure civile, Tome I, n° 786 ss) et, partant, les conséquences de l'absence de preuve ou d'allégation (ATF 127 III 519 consid. 2a et les références citées). 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

- 22/32 -

C/25930/2014 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).

5.1.4 Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts (art. 181 al. 1 CPC). Le juge apprécie librement la force probante d'une expertise. Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut toutefois s'écarter de son opinion 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 (ATF 101 IV 129 consid. 3a). En revanche, une expertise privée établie pour l'une ou l'autre des parties ne constitue pas un moyen de preuve au sens de l'art. 168 al. 1 CPC; elle n'a que la valeur d'une simple allégation de la partie qui la produit et doit être prouvée si elle est contestée par la partie adverse (ATF 141 III 433 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_551/2015 du 14 avril 2016 consid. 4.2 et 4A\_318/2016 du 3 août 2016 consid. 3.1).

5.2.1 En l'espèce, le premier juge a retenu, à juste titre, que la villa des appelants présentait un défaut, soit un déficit thermique en raison de l'insuffisance de l'isolation, de sorte que celle-ci n'était pas conforme aux normes SIA 380/1 – 2007 en vigueur à l'époque. En effet, il ressort de l'expertise judiciaire que la dalle et les murs contre les locaux non chauffés de la villa, ainsi que le radier contre le terrain, construits par les intimées, n'étaient pas conformes auxdites normes. Les besoins d'énergie de chauffage de la villa étaient ainsi supérieurs à la valeur limite prévue par les normes SIA 380/1 – 2007. En revanche, l'instruction de la cause n'a pas permis de retenir qu'une isolation sous radier avait été prévue dans l'autorisation de construire afférente, de sorte que son absence ne constitue pas un défaut.

En appel, les intimées ne contestent d'ailleurs pas l'existence de ce défaut, ni le fait que l'avis des défauts a été émis conformément à l'art. 367 al. 1 CO.

5.2.2 Le premier juge a retenu que les appelants ne s'étaient pas prévalus de l'action en réduction de prix de l'art. 368 al. 2 CO, mais avaient uniquement requis le paiement de dommages et intérêts.

Comme indiqué supra (cf. consid. 5.1.2), en cas d'ouvrage défectueux, seules les règles spéciales à la garantie pour les défauts sont applicables et non l'action en dommages-intérêts générale. En outre, la prétention à des dommages-intérêts de l'art. 368 al. 2 CO ne peut pas être exercée isolément.

- 23/32 -

C/25930/2014

Malgré la formulation employée par les appelants dans leur demande du 19 octobre 2015, on comprend aisément que ceux-ci ont introduit une action en diminution du prix de l'ouvrage et en paiement de dommages-intérêts au sens de l'art. 368 al. 2 CO. Les appelants ont d'ailleurs expressément mentionné cet article. Ils ont allégué que la diminution requise correspondait, selon eux, au coût des travaux de réfection de leur villa, arrêté par L. \_\_\_\_\_ SA dans son devis du 1er septembre 2014 à 229'600 fr., auquel s'ajoutait la somme de 23'000 fr. pour "divers et imprévus" (10% de 230'000 fr.). Les appelants se sont donc prévalus d'une moins-value résultant du défaut constaté et ils ont chiffré celle-ci, ce qu'ils avaient déjà fait par courrier du 25 septembre 2014 adressé aux intimées.

Dans leur réponse du 29 avril 2016, les intimées ont pour leur part expressément relevé que la moins-value au sens de l'art. 368 al. 2 CO était présumée égale au prix des frais de réparation nécessaires à la suppression du défaut, tout en contestant le fait que le devis de L\_\_\_\_\_ SA corresponde aux travaux de réfection de la villa des appelants. Dans ces circonstances, les intimées ne sont pas fondées à soutenir de bonne foi en appel que les appelants n'auraient pas fait valoir le droit à la diminution du prix de l'ouvrage au sens des règles en garantie des défauts. En outre, les appelants ont requis le paiement de dommages et intérêts correspondant aux frais encourus à cause des prétendues carences des intimées, soit les frais de l'expertise de N\_\_\_\_\_ SA (3'477 fr. 60), les frais judiciaires (1'200 fr.) et les dépens (1'300 fr.) dus dans le cadre de la procédure d'inscription de l'hypothèque légale initiée par O\_\_\_\_\_ SARL, ainsi que les honoraires de leur ancien conseil (7'020 fr., 5'616 fr., 8'640 fr., 6'480 fr., 1'836 fr. et 1'296 fr., correspondant aux notes de frais et honoraires produites). L'ensemble des montants précités correspond aux conclusions en paiement formulées par les appelants. Ainsi, les appelants ont introduit une action en réduction de prix, complétée par une demande en dommages et intérêts, au sens de l'art. 368 al. 2 CO, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge. 5.2.3 Cela étant, les appelants ne parviennent pas à démontrer que le coût de 229'600 fr. arrêté par L\_\_\_\_\_ SA, dans son devis du 1er septembre 2014, correspondrait au réel coût nécessaire à l'élimination du défaut et donc à la moins-value résultant de celui-ci. En effet, ce devis est fondé sur les travaux de réfection exécutés sur la villa des époux J\_\_\_\_\_, ce qui n'est pas contesté par les appelants. Or, l'expert judiciaire a observé que les formes et les volumes de cette villa étaient différents de celle des appelants. En outre, la villa des époux J\_\_\_\_\_, construite ultérieurement, était

- 24/32 -

C/25930/2014 soumise aux normes SIA 380/1 – 2009, dont les exigences énergétiques étaient supérieures à celles de 2007. Les témoins M\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ ont d'ailleurs confirmé, le premier que la toiture de ces deux villas était différente, ce qui avait une influence sur l'efficacité de leur enveloppe thermique, le second que ces villas étaient différentes, même si elles avaient un descriptif identique. Il s'ensuit que le devis de L\_\_\_\_\_ SA, applicable à un objet différent, ne peut pas refléter de manière correcte et objective les travaux de réfection nécessaires à la mise en conformité de la villa des appelants, soit à ce que celle-ci ne dépasse pas la valeur limite fixée par les normes SIA 380/1 – 2007. L'expert judiciaire a préconisé la pose d'une sonde et des mesures d'isolation au sous-sol, soit des locaux non chauffés, travaux qui suffiraient à rendre la villa des appelants conforme aux normes applicables à l'époque. Pour lui, les travaux d'isolation sur toutes les façades de la villa des appelants, tels que préconisés par N\_\_\_\_\_ SA dans son rapport, n'étaient pas utiles. Il a estimé le coût de la pose d'une sonde à 2'000 fr., ce qui correspond au demeurant au constat de l'expertise de W\_\_\_\_\_ SA. S'agissant des mesures d'isolation préconisées, soit la pose d'une isolation de 12 cm d'épaisseur sur les murs et les plafonds des locaux non chauffés au sous-sol de la villa, l'expert a estimé cette surface à un total de 50 m<sup>2</sup> et a évalué le coût de cet isolant, conformément au résultat de l'expertise mise en œuvre par le premier juge, à 100 fr. par m<sup>2</sup>, soit un coût total de 5'000 fr. Ainsi, le coût nécessaire à l'élimination du défaut s'élève à 7'000 fr., correspondant à la moins-value résultant du défaut constaté. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le fait que leur villa subirait une diminution de sa valeur sur le marché actuel est sans incidence sur la moins-value résultant du défaut de l'ouvrage en lien avec sa non-conformité aux règles en vigueur lors de la construction de la villa.

5.2.4 Les appelants soutiennent que les frais d'expertise de N\_\_\_\_\_ SA, les frais judiciaires et les dépens, auxquels ils ont été condamnés dans le cadre de la procédure d'inscription d'une hypothèque légale, ainsi que les honoraires de leur ancien conseil, résulteraient des carences des intimées en lien avec le chantier de leur villa, de sorte qu'ils auraient droit à leur remboursement. Conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 5.1.2 supra), il se justifie de mettre à la charge des intimées les frais de l'expertise privée établie par N\_\_\_\_\_ SA. En effet, il n'est pas contesté que le recours à un spécialiste était nécessaire et nullement excessif de la part des appelants pour démontrer

- 25/32 -

C/25930/2014 l'existence du défaut, imputable aux intimées. A cet égard, ces dernières se limitent à soutenir que les appelants ont mandaté N\_\_\_\_\_ SA uniquement après avoir constaté l'exécution de travaux de réfection dans la villa des époux J\_\_\_\_\_ et non après avoir constaté l'existence d'un défaut dans leur villa, ce qui n'est pas pertinent. En revanche, les frais judiciaires et les dépens encourus par les appelants dans le cadre de la procédure d'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'ont pas à être supportés par les intimées. En effet, cette procédure opposait les appelants à O\_\_\_\_\_ SARL, sans lien avec la constatation d'un déficit thermique de la villa des appelants. Ce prétendu dommage n'est donc pas consécutif au défaut constaté. Il en va de même des honoraires de l'ancien conseil des appelants pour son activité déployée de 2011 et mars 2014. En effet, le premier juge a, à juste titre, relevé que ceux-ci n'avaient aucun lien avec le défaut de l'ouvrage, lequel avait été révélé à la lecture de l'expertise de N\_\_\_\_\_ SA du 7 mars 2014. Les honoraires antérieurs à cette date ne constituent donc pas une diminution de fortune consécutive au défaut constaté. Il sied de relever que la note de frais et honoraires du 24 mars 2014 fait état de deux activités ultérieures à l'examen du rapport de N\_\_\_\_\_ SA, soit la rédaction de courriers à l'Office des poursuites et des entretiens téléphoniques avec A\_\_\_\_\_. Or, sans plus de précision, il ne peut pas être retenu que ces activités étaient liées à la problématique du déficit thermique de la villa des appelants. Concernant les notes de frais et honoraires des 10 juin et 29 octobre 2014, les appelants ne démontrent pas non plus que les activités déployées concernaient le défaut constaté. En effet, celles-ci sont décrites de manière sommaire, à savoir "entretien téléphonique avec Monsieur A\_\_\_\_\_" ou encore "courrier à Monsieur A\_\_\_\_\_". De plus, certaines activités indiquaient Me Q\_\_\_\_\_, conseil de O\_\_\_\_\_ SARL dans le cadre de la procédure en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, soit un litige sans lien avec le défaut d'isolation de la villa des appelants. 5.2.5 Au vu de ce qui précède, le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé. Il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) dans le sens que les intimées seront condamnées, conjointement et solidairement, à verser aux appelants les somme de 7'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 9 juillet 2014, date de la mise en demeure formelle des appelants pour le paiement de la moins-value résultant du défaut constaté, et de 3'477 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 19 octobre 2015, date correspondant au dépôt de leur demande en paiement, le remboursement des frais d'expertise de N\_\_\_\_\_ SA n'ayant pas été requis antérieurement à la présente procédure.

- 26/32 -

C/25930/2014

**E. 6**

Les appelants font grief au premier juge d'avoir ignoré, dans son calcul de la somme due sur demande reconventionnelle aux intimées, le montant de 6'516 fr. à porter en déduction, à titre de réparations pour divers défauts, et le fait qu'ils s'étaient eux-mêmes acquittés de 45'200 fr. en mains de AD \_\_\_\_\_ SARL à titre des travaux nécessaires pour l'achèvement de la piscine. A cet égard, ils proposent le raisonnement suivant : afin de tenir compte du fait qu'ils avaient directement contracté avec AD \_\_\_\_\_ SARL pour finaliser la piscine, il fallait déduire de la plus-value totale, telle qu'arrêtée dans le décompte final du 29 septembre 2011 (54'964 fr. 50), le montant de 46'180 fr., correspondant au coût initialement prévu par les parties pour la construction de la piscine, réduit du montant des travaux réellement effectués par la société défaillante initialement choisie (68'000 fr. – 21'820 fr. = 46'180 fr.) – (54'964 fr. 50 – 46'180 fr. = 8'784 fr. 50). Ainsi, ils étaient redevables envers les intimées de la somme de 20'490 fr. 10 [120'000 fr. correspondant au solde du 8ème acompte encore dû – les montants directement payés aux sous-traitants, totalisant 47'955 fr. 50 – 21'500 fr. de remise générale sur le contrat d'entreprise + 8'784 fr. 50 de plus-value nette + 1'054 fr. 10 d'honoraires d'architecte sur les travaux supplémentaires (12% de 8'784 fr. 50) – 30'888 fr. d'honoraires de Me P \_\_\_\_\_ – 2'500 fr. de frais et dépens liés à la procédure contre O \_\_\_\_\_ SARL SA – 6'516 fr. de frais de réparations pour divers défauts].

Pour leur part, les intimées, dans leur appel joint, reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu la somme de 5'155 fr. 75, mentionnée dans le décompte final du 29 septembre 2011 à titre d'honoraires d'architecte sur les travaux supplémentaires effectués. Elles contestent également la date à partir de laquelle le premier juge a fixé les intérêts moratoires dus sur la somme réclamée à titre reconventionnel.

6.1.1 L'obligation principale du maître consiste à payer le prix de l'ouvrage (art. 372 al. 1 CO). A teneur de l'art. 373 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait (prix ferme), l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (al. 1). A l'inverse, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (al. 3). En ce sens, on admet que le prix forfaitaire constitue une limite à la fois maximale et minimale pour la rémunération de l'entrepreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_458/2016 du 29 mars 2017 consid. 6.1 et les références citées). Le caractère ferme du prix forfaitaire n'est cependant pas absolu. L'art. 373 al. 2 CO prévoit notamment une exception en cas de modification de commande par rapport à l'objet du contrat initialement convenu; le prix ferme arrêté par les parties n'est, en effet, déterminant que pour l'ouvrage alors projeté, sans

- 27/32 -

C/25930/2014 modifications qualitatives ou quantitatives (ATF 116 II 315 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4D\_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2 et 4C\_23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 4.1). 6.1.2 Le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an (art. 104 al. 1 CO).

6.2.1 En l'occurrence, les factures produites par les appelants, correspondant aux travaux de réfection exécutés par des tiers, dont ils s'étaient acquittés à hauteur de 6'516 fr., selon eux, pour remédier aux défauts résultant de l'activité des intimées, ne permettent pas d'établir la présence d'un défaut imputable à ces dernières, ni la nécessité des travaux y afférents, en

particulier les factures produites sous pièces n° 41, 44 et 45. En outre, celle produite sous n° 42 est illisible et celle n° 43 correspond à un devis et non à une facture. C'est ainsi à raison que le premier juge a écarté ce poste de déduction. Les appelants font valoir encore que la somme de 45'200 fr., correspondant aux travaux effectués par AD\_\_\_\_\_ SARL pour l'achèvement de la piscine, doit être prise en compte dans le calcul du montant dû aux intimées sur demande reconventionnelle. Toutefois, en comparant le contrat du 28 février 2012 conclu entre AD\_\_\_\_\_ SARL et les appelants avec le décompte final du 29 septembre 2011, il apparaît que plusieurs prestations exécutées par AD\_\_\_\_\_ SARL n'étaient pas comprises dans le budget fixé entre les parties, notamment le mécanisme d'enroulement avec cylindre, la fourniture et l'installation de caches en inox ou encore d'une armoire pour coffret électrique. De même, les plus-values indiquées dans le contrat du 28 février 2012 ne sont pas expliquées par les appelants. Il s'ensuit que les appelants ne peuvent pas se prévaloir d'une déduction à hauteur de 45'200 fr., voire de 46'180 fr., selon leur raisonnement. En effet, le montant des travaux effectués par la société défaillante initialement choisie par les intimées, prétendument arrêtés à 21'820 fr. selon les appelants, n'est pas établi, la pièce manuscrite produite à cet égard n'étant pas probante. Cela étant, lors de l'audience du 13 juin 2018, les intimées ont reconnu qu'en déduisant les prestations de AD\_\_\_\_\_ SARL non comprises dans le budget initial, la différence assumée par les appelants était de 11'735 fr. et non de 45'200 fr. Les intimées ne contestent d'ailleurs pas, sur le principe, devoir rembourser ladite différence. Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, 11'735 fr. seront portés en déduction du solde dû par les appelants aux intimées.

6.2.2 Il est établi que les appelants ne se sont pas acquittés du 8ème et dernier acompte prévu par l'échéancier de paiement du 11 mai 2010 à hauteur de 120'000 fr. et qu'ils ont directement payé en mains de sous-traitants les sommes de 13'597 fr. 50, 21'330 fr. et 13'028 fr. Le solde de l'acompte encore dû s'élève ainsi à 72'044 fr. 50, ce qui n'est pas contesté par les appelants.

- 28/32 -

C/25930/2014

Les intimées ont accordé une déduction de 16'000 fr. pour l'achèvement des travaux initialement prévus pour la construction de la piscine. Ainsi, le solde dû pour les travaux initiaux exécutés s'élève à 56'044 fr. 50.

Il n'est pas non plus contesté par les appelants qu'ils ont, en cours de chantier, sollicité l'exécution de travaux supplémentaires et/ou modifié certains travaux s'agissant de la qualité des matériaux prévus, générant ainsi des coûts supplémentaires dus aux intimées.

Le premier juge a considéré, à juste titre, que le décompte final des intimées du 29 septembre 2011 était justifié, de sorte que le solde encore dû par les appelants, au titre des travaux supplémentaires convenus, s'élevait à 54'964 fr. En effet, les appelants n'ont pas établi avoir valablement contesté ce décompte. En particulier, dans leur courrier du 24 janvier 2012, soit quatre mois plus tard, ils n'ont pas indiqué quel poste et/ou montant du décompte final du 29 septembre 2011 aurait été contesté. Les prétendus défauts allégués dans ce courrier relatifs à la piscine ne sont d'ailleurs établis par aucune pièce du dossier. De plus, le décompte final du 1er novembre 2012, dressé par les appelants, a valeur d'allégué et il n'est pas étayé par pièces, à l'inverse de celui des intimées du 29 septembre 2011.

Il n'est pour le surplus pas contesté que les intimées ont accepté de déduire la somme de 12'000 fr. pour les plus-values liées aux travaux supplémentaires de la piscine, ni qu'elles ont encore accordé une remise sur le contrat de construction à concurrence de 21'500 fr.

S'agissant des honoraires d'architecte sur les travaux supplémentaires, les parties se sont accordées sur un tel paiement par contrat d'entreprise du 11 mai 2010 (art. 5), ce qui est admis par les appelants. Les honoraires d'architecte s'élèvent ainsi à 12% du prix des travaux supplémentaires, soit in casu à 5'155 fr. 70 (12% de 54'964 fr. – 12'000 fr.), comme requis par les intimées, dans leur appel joint. A ce stade, le solde dû représente ainsi 82'664 fr. 20 [56'044 fr. 50 + (54'964 fr. – 12'000 fr.) + 5'155 fr. 70 – 21'500 fr.]. 6.2.3 Compte tenu de la déduction relative aux travaux de finalisation de la piscine (cf. consid. 6.2.1 supra), les appelants restent devoir la somme de 70'929 fr. aux intimées (montant arrondi de 82'664 fr. 20 – 11'735 fr.). En ce qui concerne les intérêts moratoires dus sur ce montant, les intimées ont formellement réclamé le paiement du solde du prix des travaux exécutés dans le cadre de leur demande reconventionnelle du 29 avril 2016, ce qui constitue la date d'exigibilité (art. 102 al. 1 CO). Les intérêts moratoires seront donc alloués dès cette date.

- 29/32 -

C/25930/2014 Partant, le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué sera annulé. Il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) dans le sens que les appelants seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser aux intimées la somme de 70'929 fr., avec intérêts à 5% dès le 26 avril 2016.

## **E. 7**

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

### **E. 7.1**

Les frais judiciaires de première instance, sur demande principale et reconventionnelle, ont été arrêtés à 40'240 fr. en conformité avec les normes applicables (art. 5 et 17 RTFMC), ce qui n'est pas remis en cause par les parties. Ceux-ci sont entièrement compensés par les avances de frais fournies par les parties, soit un montant de 29'900 fr. de la part des appelants et de 12'300 fr. de la part des intimées.

Les appelants ayant finalement obtenu gain de cause à concurrence d'une faible part du principe des questions soumises et sur une partie de leurs conclusions, représentant moins de 5% du montant réclamé par eux, les frais judiciaires seront mis à leur charge à hauteur du montant arrondi de 38'000 fr. et à la charge des intimées à hauteur de 2'240 fr. qui n'obtiennent pas entièrement gain de cause sur leur demande reconventionnelle. Les appelants seront donc condamnés à rembourser aux intimées la somme de 8'100 fr. et le montant de 1'960 fr. sera restitué à ces dernières.

Les appelants seront également condamnés à payer aux intimées un montant de 20'500 fr. à titre de dépens (art. 85 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

Partant, les chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris seront annulés et modifiés en conséquence.

7.2.1 Les frais judiciaires de l'appel principal, arrêtés à 20'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge des appelants, dès lors qu'ils n'obtiennent gain de cause que sur un montant modeste de leurs conclusions (art. 95 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Lesdits frais seront compensés avec l'avance de 24'000 fr. fournie par eux, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Le montant de 4'000 fr. sera restitué aux appelants.

Les appelants seront également condamnés à verser aux intimées la somme de 13'700 fr. de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 95 al. 3 CPC; art. 85 et 90 RTMFC; art. 25 et 26 LaCC).

- 30/32 -

C/25930/2014

7.2.2 Les frais judiciaires de l'appel joint seront fixés à 720 fr. Ils seront mis à la charge des appelants, qui succombent, et compensés avec l'avance de frais de même montant versée par les intimées, laquelle reste acquise à l'Etat. Les appelants seront par conséquent condamnés à rembourser la somme de 720 fr. aux intimées.

Les appelants seront par ailleurs condamnés à verser aux intimées la somme de 1'300 fr. à titre de dépens d'appel joint, débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 31/32 -

C/25930/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 1er février 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ainsi que l'appel joint formé le 8 avril 2019 par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/19749/2018 rendu le 14 décembre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25930/2014-8. Au fond : Annule les chiffres 2, 3, 4 et 5 du dispositif de ce jugement et cela fait, statuant à nouveau : Condamne C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, conjointement et solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ 7'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 9 juillet 2014, et 3'477 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 19 octobre 2015. Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 70'929 fr., avec intérêts à 5% dès le 29 avril 2016. Arrête les frais judiciaires à 40'240 fr., les compense avec les avances fournies et les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à hauteur de 38'000 fr. et à la charge de C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA à hauteur de 2'240 fr. Condamne en conséquence A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à rembourser 8'100 fr. à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 1'960 fr. à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA. Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 20'500 fr. à titre de dépens. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel principal à 20'000 fr. et les compense à due concurrence avec l'avance fournie par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ 4'000 fr.

- 32/32 -

C/25930/2014 Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 13'700 fr. à titre de dépens d'appel principal. Arrête les frais judiciaires d'appel joint à 720 fr. et les compense avec l'avance de même montant fournie par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_

et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à rembourser à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 720 fr. à titre de frais judiciaires. Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 1'300 fr. à titre de dépens d'appel joint.

Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

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

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

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

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