

GE_GERICHTE ACJC/1518/2025 vom 30. Oktober 2025

GE Cour de justice, 2025-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1518_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1518/2025 du 30 octobre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1518/2025 del 30 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai et les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b CPC et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

Les réponse, réplique et duplique respectives, déposées dans les délais légaux (art. 312 CPC) respectivement impartis à cet effet (art. 316 al. 1 CPC), sont également recevables. Il en va de même des écritures subséquentes des parties (sur le droit à la réplique spontanée: cf. ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et les références citées).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). 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);

- 17/35 -

C/711/2019 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. L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation 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 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.1 et les références citées).

E. 1.5

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

E. 2

Les parties ont allégués des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles en appel.

E. 2.1

En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce nouvellement produite par l'intimée devant la Cour est recevable, de même que les faits qui s'y rapportent, dès lors qu'il s'agit d'un document établi et se rapportant à des faits postérieurs au moment où le Tribunal a gardé la cause à juger le 7 septembre 2022. Il en va de même de la pièce produite par les appelants avec leur réplique, ainsi que les faits qui s'y rapportent, dès lors qu'il s'agit de documents établis et se rapportant à des faits postérieurs à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger ainsi qu'à leur écriture d'appel. Ces pièces, de même que les faits auxquels elles se rapportent, ne sont, en tout état de cause, pas pertinentes pour l'issue du litige.

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte et incomplète des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a donc été rectifié et complété dans la mesure utile, sur la base des actes et des pièces de la procédure.

- 18/35 -

C/711/2019 Il ne sera pas tenu compte des critiques que les appelants semblent sommairement exprimer à l'encontre des éléments retenus dans le rapport d'expertise, dès lors qu'ils n'ont valablement formulé aucun grief à l'encontre de ce dernier. Il est renvoyé pour le surplus au chiffre 4.2 infra s'agissant des faits à propos desquels les appelants font valoir qu'ils n'auraient pas été valablement contestés par l'intimée, ce grief relevant du droit.

E. 4

Les appelants reprochent au Tribunal de les avoir déboutés d'une partie de leurs prétentions en lien avec des défauts que l'intimée n'aurait pas dûment contestés. Ils soutiennent que, faute de contestation "valable", les faits allégués y relatifs auraient dû être considérés comme étant admis, de même que leurs prétentions.

E. 4.1

Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès (ATF 144 III 519 consid. 5.1). En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent

leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (fardeau de l'administration de la preuve) et contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation), le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 144 III 519 consid. 5.1; 141 III 143 consid. 2.6). La contestation doit être suffisamment concrète pour que la partie adverse sache quelle allégation de fait elle doit prouver. Le plaideur doit indiquer quels allégués de la partie adverse il conteste, étant précisé que les exigences relatives à la contestation de faits dépendent du degré de précision de l'allégation. Plus celui-ci est élevé, mieux la partie adverse doit motiver la contestation. Une réfutation en bloc ne suffit pas. Il est nécessaire d'exprimer clairement que la véracité d'une affirmation précise et concrète de la partie adverse est remise en question (ATF 147 III 440 consid. 5.3; 144 III 519 consid. 5.2.2.3; 141 III 433 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_415/2021 du 18 mars 2022 consid. 5.3). Dans le doute, le principe de la bonne foi pourra servir de guide: les déterminations et l'exigence qu'elles soient détaillées servent à éviter d'administrer inutilement des preuves, non à supprimer le fardeau de la preuve incombant en principe à la partie les alléguant. Il devrait donc suffire, pour qu'un fait précis ne puisse pas être tenu pour non contesté, que le juge et la partie adverse doivent comprendre à la lecture de l'écriture adverse qu'il n'est pas implicitement reconnu (TAPPY, Commentaire romand – Code de procédure civile, 2019, n. 22 ad art. 222 CPC).

- 19/35 -

C/711/2019

E. 4.2

En l'espèce, les appelants soutiennent que dans la mesure où l'intimée s'était déterminée de manière "laconique" sur leurs allégués de fait, sans distinguer ni détailler chacun d'entre eux isolément, – malgré plusieurs interpellations – le Tribunal aurait dû constater que l'intimée avait acquiescé à l'ensemble de leurs allégués à propos desquels elle ne s'était pas clairement et distinctement déterminée et, partant, admettre intégralement leurs prétentions. Il s'agit donc d'examiner tout d'abord si l'intimée a ou non valablement contesté les allégués des appelants. Il ressort à cet égard du dossier que l'intimée ne s'est effectivement pas déterminée de manière détaillée sur chacun des 165 allégués de la demande. A l'instar de ce qu'a considéré le Tribunal dans un raisonnement pour l'essentiel implicite, la Cour retiendra que plusieurs allégués de la demande des appelants n'ont effectivement pas été contestés par l'intimée, aucune mention n'en étant faite dans son mémoire de réponse, malgré les interpellations successives du Tribunal. Il s'agit pour l'essentiel de faits relatifs à la chronologie des événements et aux multiples échanges survenus entre les parties au cours de la construction de la villa ou postérieurement à sa réception. C'est ainsi à raison que le premier juge a tenu les faits correspondants pour établis et qu'il les a repris, pratiquement tels qu'allégués, dans son état de fait. En revanche, sauf à faire preuve de formalisme excessif à l'encontre de l'intimée, qui agissait en personne, les appelants ne peuvent pas être suivis lorsqu'ils soutiennent que l'intimée aurait admis l'intégralité de leurs allégués, faute de détermination suffisante. En effet, l'intimée, dans sa réponse, a énuméré l'ensemble des défauts allégués par les appelants pour fonder leurs prétentions et indiqué de manière spécifique pour chacun d'entre eux qu'ils étaient "contestés". Elle a du reste à tout le moins succinctement motivé ses contestations et offert un certain nombre de preuves à l'appui de celles-ci, ainsi que sollicité qu'une expertise du bien immobilier soit effectuée. Ces contestations étaient expresses; il est clair que l'intimée a voulu et manifesté par là qu'elle

contestait l'existence des défauts allégués et donc des prétentions formulées par les appelants à ce titre. Les appelants ne sauraient opposer à l'intimée qu'ils ne pouvaient pas savoir ce qu'elle contestait ni sur quoi devait porter l'administration des preuves, ce qu'ils n'allèguent au demeurant pas, ni, par conséquent, qu'elle aurait admis l'ensemble de leurs allégués. Partant, c'est à raison que le Tribunal a retenu que l'intimée avait contesté – sauf exception expressément admise par elle – l'existence des défauts allégués par les appelants. Infondé, le grief sera rejeté.

- 20/35 -

C/711/2019

E. 5

Les appelants reprochent au premier juge de les avoir déboutés d'une partie de leurs prétentions au motif que l'existence de certaines moins-values, ainsi que leur éventuel montant, n'avaient pas été démontrées.

E. 5.1.1

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). L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage exempt de défauts et c'est d'ailleurs le but même du contrat (CHAIX, Commentaire romand – Code des obligations I, 2021, n. 1 ad art. 368 CO).

E. 5.1.2

Après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les signaler aussitôt qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO). Le défaut se définit comme la non-conformité de l'ouvrage par rapport au contrat, qu'il s'agisse de l'absence d'une qualité promise par l'entrepreneur ou de l'absence d'une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_570/2020 du 6 avril 2021 consid. 3.1; 4A_231/2016 du 13 juillet 2016 consid. 2.2; TERCIER/CARRON, Les contrats spéciaux, 2025, n. 3811). L'art. 367 al. 1 CO impose seulement au maître de signaler les défauts, c'est-à-dire, aviser l'entrepreneur qu'il ne considère pas l'ouvrage comme conforme au contrat. Cette seule communication n'est pas suffisante; elle doit être accompagnée de la déclaration de volonté du maître selon laquelle il tient l'entrepreneur pour responsable du défaut constaté. En ce sens, le maître doit non seulement signaler les défauts, mais encore s'en plaindre. L'avis des défauts doit être motivé en fait et indiquer exactement les défauts incriminés (CHAIX, op. cit., n. 25 et 27 ad art. 367 CO). Le maître doit donner l'avis des défauts "aussitôt" après leur découverte, soit sans délai. Il peut prendre un bref temps de réflexion, mais doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret, et notamment la nature du défaut, sont déterminantes pour apprécier s'il a agi en temps utile (ATF 131 III 145 consid. 7.2; CHAIX, op. cit., n. 21 ad art. 367 CO). C'est au maître, qui entend déduire des droits en garantie, qu'il appartient d'établir qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. La charge de la preuve s'étend également au moment où il a eu connaissance des défauts ainsi que du contenu de l'avis (CHAIX, op. cit., n. 33 ad art. 367 CO).

- 21/35 -

E. 5.2.1

Aux termes de l'art. 368 CO, lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint de l'accepter, le maître a le droit de le refuser et, si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts (al. 1). Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value, ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives; le maître a, en plus, le droit de demander des dommages- intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (al. 2). Dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, le maître a le choix entre la réfection de l'ouvrage, la réduction du prix ou la résolution du contrat (art. 368 CO). Il s'agit de droits formateurs alternatifs (ATF 136 III 273 consid. 2.2; 109 II 40 consid. 6a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2021 du 12 décembre 2022 consid. 3; TERCIER/CARRON, op. cit., n. 3907). L'exercice des droits de garantie par le maître trouve cependant sa limite dans l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), par exemple lorsque le défaut est d'importance mineure et n'emporte pas de conséquences sérieuses sur l'usage convenu (ATF 93 II 317 consid. 4c in JdT 1969 I 143).

E. 5.2.2

L'art. 368 al. 2 CO dispose que le prix doit être "réduit en proportion de la moins-value". Le droit à la réduction suppose une moins-value. La preuve en incombe au maître de l'ouvrage. Cette moins-value consiste dans la différence entre la valeur objective de l'ouvrage hypothétiquement conforme au contrat et celle de l'ouvrage effectivement livré. En général, la valeur objective d'un ouvrage se détermine d'après sa valeur commerciale ou vénale (ATF 105 II 99 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2021 précité, consid. 4). Pour calculer la réduction de prix "en proportion de la moins-value", la jurisprudence et la doctrine majoritaire prescrivent la méthode relative – comme en matière de réduction du prix de la chose vendue –, en fonction de la proportion qui existe entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut et la valeur objective de l'ouvrage sans défaut: le prix convenu est réduit dans la proportion obtenue. Cette jurisprudence vise à rétablir l'équilibre des prestations selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques. Elle se fonde sur la considération selon laquelle le prix convenu peut être inférieur ou supérieur à la valeur objective de la chose vendue; après la réduction du prix, il devrait subsister le même rapport entre les prestations réciproques des parties. La réduction du prix se confond avec la moins-value si le prix convenu ou fixé pour l'ouvrage sans défaut est égal à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut. Lorsque la valeur de l'ouvrage

- 22/35 -

C/711/2019 défectueux se révèle nulle, le prix est réduit à zéro (arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2021 précité, *ibidem*, et les réf. citées). L'application stricte de la méthode relative 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 éviter ces problèmes, la jurisprudence a d'abord posé comme présomption que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré (valeur objective de l'ouvrage sans défaut) est égale au prix convenu par les parties. Cette présomption se fonde sur la considération que, d'ordinaire, le prix est l'expression de la valeur marchande. Il appartient à celle des parties qui prétend que cette valeur est supérieure ou inférieure de l'établir. Si cette présomption n'est pas renversée, la

réduction du prix est simplement égale à la moins-value. Facilitant encore l'application de l'art. 368 al. 2 1ère hypothèse CO, le Tribunal fédéral a posé que la moins-value est présumée égale aux coûts de remise en état de l'ouvrage. Il appartient à celle des parties qui prétend que la moins-value est supérieure ou inférieure de l'établir. L'application conjointe de ces deux présomptions aboutit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 III 162 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2021 précité, *ibidem*, et les réf. citées).

E. 5.2.3

Le droit à la réfection permet au maître d'obliger l'entrepreneur à réparer lui-même l'ouvrage à ses frais. Toutefois, s'il apparaît d'emblée que l'entrepreneur ne s'exécutera pas, soit parce qu'il s'y refuse, soit parce qu'il en est incapable, le maître peut renoncer à la réparation par l'entrepreneur et exiger immédiatement des dommages-intérêts positifs (créance en remboursement pour inexécution de l'obligation de réfection, qui est une obligation de faire incombant à celui-ci; art. 107 al. 2 2ème hypothèse CO). La quotité des dommages-intérêts correspond à la contre-valeur de la prestation gratuite que l'entrepreneur aurait dû fournir s'il avait réparé l'ouvrage lui-même (ATF 136 III 273 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_514/2016 du 6 avril 2017 consid. 3.2.2). Lorsque l'entrepreneur se révèle incapable d'éliminer le défaut, se pose également la question de l'exécution de cette tâche par un tiers. Dans ce contexte, la jurisprudence admet une application de l'art. 366 al. 2 CO par analogie. Le maître est en droit de réclamer les frais d'intervention du tiers, selon les principes généraux, à titre de dommages-intérêts. Le maître a en outre le droit de réclamer à l'entrepreneur une avance pour ces frais, lesquels portent, cas échéant, des intérêts moratoires selon l'art. 104 CO; ceux-ci doivent être uniquement affectés aux travaux de substitution et être entièrement restitués si ces travaux n'ont pas été exécutés dans un délai approprié. Enfin, l'exécution par un tiers a lieu non seulement aux frais, mais également aux risques de l'entrepreneur (CHAIX, *op. cit.*, n. 38 ad art. 367 CO et 53 ad art. 368 CO).

- 23/35 -

C/711/2019

E. 5.2.4

Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

E. 5.2.5

Selon l'art. 42 al. 2 CO, applicable à la responsabilité contractuelle en vertu de l'art. 99 al. 3 CO (et au contrat d'entreprise plus particulièrement: arrêt du Tribunal fédéral 4A_4/2018 du 20 juillet 2018), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. Le lésé doit prouver non seulement l'existence, mais aussi le montant du dommage (ATF 122 III 219 consid. 3a; WERRO, *La responsabilité civile*, 2017, n. 1078-1079). Si le demandeur ne parvient pas à établir le dommage, le juge doit statuer à son détriment (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 126 III 189 consid. 2b). L'art. 42 al. 2 CO prévoit néanmoins que, si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition vise à faciliter la preuve lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter, ou ne peut raisonnablement être exigée.

Le demandeur doit se trouver dans un état de nécessité quant à la preuve. Une telle situation se rencontre lorsque, par la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée, en particulier si les faits allégués par la partie qui supporte le fardeau de la preuve ne peuvent être établis qu'indirectement et par indices (ATF 132 III 715 consid. 3.1; ATF 130 III 321 consid. 3.2 et les références citées). L'allègement qu'offre l'art. 42 al. 2 CO s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de son étendue. Le lésé reste toutefois tenu de fournir au juge, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation ex aequo et bon du montant du dommage. Les circonstances alléguées par le lésé doivent faire apparaître le dommage comme pratiquement certain, et pas seulement comme possible (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; 122 III 219 consid. 3a in fine). L'exception de l'art. 42 al. 2 CO à la règle du fardeau de la preuve doit être appliquée de manière restrictive (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Lorsque le créancier ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir les éléments utiles à ces estimations, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; il est alors déchu du bénéfice de cette disposition, quand bien même l'existence d'un dommage serait certaine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_481/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4, paru in SJ 2013 I 487).

E. 5.2.6

Quel que soit le droit alternatif de garantie qu'il a choisi d'exercer, le maître a en plus la faculté de demander des dommages-intérêts à l'entrepreneur pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par le droit de garantie choisi. Ce droit ne peut être exercé qu'avec l'un des droits alternatifs (art. 368 al. 1 et 2 CO; art. 171 SIA-118). Le but visé par cette action ne consiste pas à obtenir la correction de l'exécution du contrat, mais à rétablir l'équilibre

- 24/35 -

C/711/2019 contractuel pour replacer le maître dans la situation qui aurait été la sienne s'il n'y avait pas eu de défauts (GUIGNARD, La garantie pour les défauts, Journées du droit de la construction, 2013, p. 19 et les réf. citées). La notion de dommage prévue à l'art. 368 CO ne recouvre pas tous les dommages que peut subir le maître du fait de l'inexécution ou de l'exécution imparfaite du contrat d'entreprise. Pouvant consister en une perte éprouvée ou un gain manqué, le préjudice donnant lieu à des dommages-intérêts doit trouver sa source dans le défaut, mais se développer en dehors de ce dernier. [...] De plus, le préjudice doit subsister malgré l'exercice du droit formateur choisi (ATF 107 II 438; arrêt du Tribunal fédéral 4C_130/2006 du 8 mai 2007 consid. 6.1; CHAIX, op. cit., n. 57 ad art. 368 CO; GUIGNARD, op. cit., p. 19). Le maître doit commencer par établir qu'il a subi une diminution involontaire de son patrimoine (art. 42 al. 1 CO; TERCIER/CARRON, op. cit., n. 3982). Cela correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'évènement dommageable ne s'était pas produit; le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 128 III 22 consid. 2e/aa; 127 III 543 consid. 2b).

E. 5.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties se sont liées par un contrat d'entreprise portant sur la construction de la villa des appelants par l'intimée. Il est par ailleurs établi que

l'ouvrage présente un certain nombre de défauts, lesquels ont été constatés et confirmés par l'expertise judiciaire, ce qui n'est plus contesté en appel. L'intimée ne conteste pas davantage en appel que les appelants l'ont régulièrement avisée sans délai de l'existence de ces défauts. Ne sont plus litigieux en appel les montants accordés par le premier juge à ce titre, soit 35'428 fr. 25 au titre de réfection de l'ouvrage, 4'404 fr. pour la main-courante, ainsi que 164 fr. de frais de nettoyage de véhicule et 96 fr. de frais de garde de courrier au titre de dommages-intérêts, sous réserve de la problématique des intérêts moratoires/compensatoires devant être accordés ou non (cf. consid. 6.2 infra). Il ne sera par conséquent pas revenu sur ces différents éléments.

E. 5.3.1

Les appelants font grief au premier juge d'avoir rejeté leurs prétentions en réduction du prix de leur villa d'un montant de 53'900 fr., en raison de l'absence de label Minergie. En l'espèce, la Cour constate – à l'instar du Tribunal – que l'intimée a effectivement fait preuve d'un comportement contradictoire s'agissant de la problématique "Minergie" de la villa, notamment en y faisant référence à réitérées reprises. Cela étant, un tel constat est insuffisant pour accéder aux prétentions

- 25/35 -

C/711/2019 formulées par les appelants à ce titre. En effet, c'est à raison que le premier juge a retenu que les appelants avaient échoué à apporter la preuve de ce que la remise d'une certification "Minergie" faisait partie intégrante du contrat conclu entre les parties. En particulier, la brochure de vente, élaborée par la régie s'étant occupée de la commercialisation de la promotion et non pas par l'intimée, est sans pertinence sur ce point, dès lors qu'elle ne faisait pas partie intégrante du contrat liant les parties. Il en va de même du rapport d'expertise ou des déclarations des parties et des différents témoins auxquels les appelants renvoient en appel, dès lors qu'aucun de ces éléments ne permet d'établir que l'obtention d'une attestation Minergie aurait fait partie intégrante des engagements contractuels pris par l'intimée. Cette question aurait quoiqu'il en soit pu demeurer indécise. En effet, rien dans le dossier ne permet d'exclure que la villa des appelants puisse encore obtenir le label Minergie, les intéressés n'ayant au demeurant ni allégué ni prouvé le contraire, de sorte que l'existence même d'un "défaut" apparaît douteuse. De surcroît, comme retenu à raison par le premier juge, les appelants ont échoué à démontrer que l'absence de label "Minergie" représentait une moins-value et à établir le montant éventuel de celle-ci. Ils ne le font pas davantage en appel. Les appelants ne peuvent notamment pas être suivis lorsqu'ils affirment avoir "démontré, pièces à l'appui, que la différence de valeur entre une construction Minergie et une construction traditionnelle s'élève à environ 7%". La seule pièce produite en première instance par les appelants consiste en un extrait du site Internet de l'association Minergie faisant elle-même référence à une étude menée par la Banque Cantonale de Zurich. Or, on ne peut raisonnablement se contenter d'admettre le contenu du site Internet de l'association Minergie comme étant une preuve suffisante. Les appelants n'ont du reste pas estimé opportun de produire dans la procédure cette étude. En l'absence de précisions sur le contenu et sur les circonstances dans lesquelles celle-ci a été menée, ainsi que sur sa pertinence en lien avec le cas d'espèce, elle est dépourvue de force probante. Il n'incombe au demeurant pas à la Cour de pallier les lacunes des appelants sur ce point. Les références faites par les appelants aux déclarations des témoins N_____/O_____ et T_____ ne leur sont d'aucun secours, dès lors qu'elles ne permettent ni d'établir qu'une moins-value résulterait de l'absence de certification Minergie, ni quelle

serait le cas échéant l'ampleur de celle-ci. Partant, les appelants ont échoué à établir que l'obtention d'un label Minergie faisait partie intégrante du contrat d'entreprise conclu avec l'intimée, que l'absence d'une telle certification constituerait une moins-value, ainsi que l'ampleur de celle-ci. C'est donc à juste titre que le Tribunal a débouté les appelants de leurs prétentions en réduction du prix de vente de la villa.

E. 5.3.2

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré à tort que le rapport d'expertise avait traité la problématique de l'éclairage du couvert à voiture. L'on comprend par là qu'ils estiment que le premier juge aurait retenu, à tort, que le

- 26/35 -

C/711/2019 montant de 647 fr. était inclus dans le montant arrêté par l'expert en vue de la réfection de l'ouvrage. C'est à raison que les appelants relèvent que l'expert ne s'est pas déterminé sur cette question dans son rapport d'expertise, raison pour laquelle l'état de fait du présent arrêt a été rectifié en conséquence. Cela est toutefois sans incidence sur l'issue du litige. S'agissant de la validité de la contestation de l'intimée, s'il est exact que dans son mémoire de réponse celle-ci a indiqué comme étant "admis[e]" l'existence de ce "défaut", elle a également précisé que, dans la mesure où le devis y relatif avait été refusé par les appelants, elle s'était elle-même acquittée du règlement de la facture de 647 fr. Il est renvoyé pour le surplus au consid. 4.2 supra. Indépendamment de savoir à qui, des appelants ou de l'intimée, incombait le paiement de ce montant – élément sur lequel les parties s'opposent – force est de constater que les appelants se contentent en appel, comme en première instance, d'alléguer s'être acquittés indûment de ce montant, sans en apporter la preuve. Les appelants ne peuvent pas être suivis lorsqu'ils affirment avoir démontré "pièces à l'appui", qu'ils se seraient acquittés de ces frais en lieu et place de l'intimée, les pièces produites n'apportant pas la preuve d'un tel paiement par leurs soins. Alors même que le fardeau de la preuve leur incombait, les appelants échouent en effet à établir qu'ils se seraient acquittés du montant de 647 fr. dont ils sollicitent le remboursement par l'intimée, ce qu'ils auraient toutefois pu faire aisément en produisant la quittance de paiement du montant litigieux ou tout autre document pertinent. Par substitution de motifs, les appelants doivent être déboutés de leur prétention, faute pour eux d'en avoir établi l'existence. Infondé, le grief sera rejeté.

E. 5.3.3

Les appelants reprochent au premier juge d'avoir confondu deux prétentions selon eux bien distinctes, à savoir le montant de 2'000 fr. correspondant à la perte de surface dans la cuisine en raison de la gaine technique non contractuellement prévue, et le montant de 734 fr. correspondant à la moins-value sur l'équipement de la cuisine en référence à un devis modifié de l'entreprise K_____ cuisine en comparaison du devis initial retenu à tort par l'intimée. Bien que le premier juge fasse effectivement mention d'un montant global de 2'734 fr., il a retenu à raison qu'il s'agissait de deux prétentions distinctes, puisqu'il précise que cette somme résulte à la fois d'une perte de surface mais également d'une moins-value. Le grief des appelants tombe dès lors à faux sur ce point. Les appelants font ensuite grief au Tribunal d'avoir rejeté les prétentions précitées. Ils soutiennent à tort que l'intimée n'aurait pas contesté ces montants, de sorte

- 27/35 -

C/711/2019 qu'ils devaient être considérés comme étant admis par elle, cette dernière devant dès lors être condamnée à leur paiement. En effet, l'intimée a expressément contesté dans son mémoire de réponse le "défaut" allégué par les appelants en lien avec la perte de surface dans la cuisine. Il est une nouvelle fois renvoyé au consid. 4.2 supra sur ce point. Dans un raisonnement difficilement compréhensible, les appelants reprochent au premier juge d'avoir ignoré que l'existence de la gaine technique dans la cuisine avait été constatée par l'expert. Ce faisant, ils omettent de préciser que si l'expert a effectivement fait état de la présence de cet élément dans son rapport, il l'a qualifié de "défaut ou prestation de peu d'importance et/ou restaurée/complétée par le propriétaire ou ne figurant pas dans le descriptif technique et non retenu à la cause", raison pour laquelle il n'en a pas tenu compte au moment de déterminer le montant dû pour les travaux de réfection à venir sur l'ouvrage. Les appelants, qui ont eu l'opportunité de se déterminer sur le rapport d'expertise, n'ont pas émis de critiques à l'encontre de ce dernier – faisant au demeurant leurs conclusions de l'expert – ni n'ont requis de complément d'expertise ou de nouvelle expertise, ni en première instance ni au cours de la procédure d'appel. Un éventuel grief à cet égard serait dès lors tardif et donc irrecevable. En tout état, faute pour les appelants d'avoir démontré l'existence d'une moins-value en lien avec la gaine technique de la cuisine, ni au demeurant la quotité de celle-ci de 2'000 fr., alors même que le fardeau d'une telle preuve leur incombait, c'est à raison que le Tribunal les a déboutés de leurs prétentions à ce titre. Les appelants ne peuvent pas davantage être suivis lorsqu'ils affirment avoir démontré l'existence d'une moins-value de 734 fr. sur l'équipement de la cuisine en rapport avec des différences de devis. Le seul fait pour les appelants d'avoir évoqué cette problématique dans l'un de leurs courriers (cf. courrier du 17 août 2017) destiné à l'intimée ne suffit pas encore à l'établir. Or, force est de constater qu'ils ne produisent aucun document susceptible d'établir l'existence d'une moins-value ni le montant de cette dernière, alors même qu'ils auraient aisément pu verser les devis litigieux à l'appui de leurs écritures. Dès lors que le fardeau de la preuve leur incombait et dans la mesure où ils échouent à apporter les preuves requises, c'est à raison que le Tribunal les a déboutés de leurs prétentions à ce titre. Infondés, les griefs des appelants seront rejetés.

E. 5.3.4

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir omis de traiter leur prétention en paiement du montant de 2'270 fr. correspondant au paiement de la contribution de remplacement pour abri public. La question de savoir si cette prétention a effectivement été omise par le Tribunal où s'il y a davantage lieu de considérer qu'il a traité ce point en indiquant que "les

- 28/35 -

C/711/2019 autres frais invoqués par les demandeurs ne sont par ailleurs pas établis" peut demeurer indécise. La Cour disposant d'un pouvoir de cognition complet sur la question litigieuse, qui relève du droit, un éventuel défaut pourrait être guéri dans le cadre du présent arrêt (cf. ATF 137 I 195 consid. 2.5.2; cf. également consid. 6.1 infra). L'intimée ayant expressément contesté dans son mémoire de réponse le non-paiement de cette contribution, c'est à tort que les appelants soutiennent que cette prétention aurait dû être prise en considération par le Tribunal, au seul motif que les allégués y relatifs devaient être considérés comme étant admis en l'absence de contestation claire. Il est renvoyé pour le surplus au consid. 4.2 supra. Les appelants soutiennent en appel avoir démontré que l'intimée aurait pris en charge cette contribution pour l'ensemble des propriétaires concernés par la promotion à l'exception de leur cas, au motif qu'ils restaient devoir la dernière tranche

de paiement prévue contractuellement. Aussi, il devait être considéré comme étant établi que la prise en charge de ses frais était du ressort de l'intimée. S'il ressort effectivement du courrier auquel les appelants se réfèrent (courrier du

E. 5.3.5

supra), il n'en sera plus question ci-après, seul demeure pertinent un montant global de 40'092 fr. 25 (99'643 fr. 25 – 59'551 fr.). Il convient pour le surplus de distinguer le montant de 39'832 fr. 25 correspondant au montant de l'avance des frais accordée au titre de réfection de l'ouvrage et le montant de 260 fr. résultant de l'addition des montants de 164 fr. relatif aux frais de nettoyage de véhicule et de 96 fr. relatif à la garde du courrier, accordés au titre de dommages-intérêts. 6.2.3 S'agissant du montant de 39'832 fr. 25, les parties s'opposent sur le fait de savoir si ce montant devait ou non porter intérêts. Comme invoqué à raison par les appelants, le Tribunal fédéral a statué sur cette question dans un arrêt 4A_692/2015 du 1er mars 2017, le considérant pertinent (consid. 7) ayant été publié aux ATF 143 III 206 (JdT 2017 II 419). Dans cette affaire, le recours de l'entrepreneur, qui reprochait à la juridiction cantonale d'avoir alloué au maître de l'ouvrage un intérêt moratoire pour le montant réclamé à titre d'avance des frais présumés de réfection des défauts, a été rejeté. Pour le Tribunal fédéral, quand bien même l'avance de frais était affectée à un but déterminé, cela ne changeait rien au fait qu'il s'agissait d'une dette d'argent, qui

- 31/35 -

C/711/2019 portait intérêt moratoire en cas de demeure, au sens de l'art. 104 CO. La nature de la prétention ne s'y opposait pas. Indépendamment du fait que le retard dans l'exécution de la réparation des défauts de l'ouvrage constituait un dommage susceptible d'indemnisation, l'intérêt moratoire légal sur le montant de l'avance de frais devait être payé en vertu de l'art. 104 al. 1 CO lorsque le débiteur était en demeure – à savoir depuis le moment de la mise en demeure et jusqu'au paiement de l'avance de frais (ATF 143 III 206 précité, consid. 7.2 et les références citées). C'est donc à raison que les appelants soutiennent que l'avance des frais accordée en vue de la réfection de l'ouvrage doit porter intérêts moratoires. S'agissant de la date à compter de laquelle lesdits intérêts seront accordés, comme retenu à raison par le Tribunal, les appelants ont régulièrement avisé l'intimée des défauts constatés sur leur villa, tant avant qu'après la livraison de celle-ci en date du 18 août 2017. Cela étant, les appelants ont sollicité pour la première fois l'exécution par substitution aux frais et risques de l'entrepreneur ainsi que le versement d'une avance de frais pour l'élimination des défauts dans leur requête de conciliation du 11 janvier 2019. Faute d'interpellation antérieure, c'est à la date du lendemain de la notification de la requête de conciliation à l'intimée que les intérêts commencent à courir, soit le 8 février 2019, la requête et la citation à une audience de conciliation ayant été reçues par l'intimée le 7 février 2019. L'intimée sera dès lors condamnée à verser aux appelants 39'835 fr. 25, plus intérêts à 5% l'an dès le 8 février 2019, au titre d'avance des frais pour la réfection de l'ouvrage. 6.2.4 Bien que la nature des montants diffère, un raisonnement similaire peut être suivi s'agissant du montant de 260 fr. que l'intimée a été condamnée à verser aux appelants au titre de dommages-intérêts (étant rappelé que ni le principe de sa condamnation ni la quotité du montant qu'elle a été condamnée à verser n'ont été remis en cause par l'intimée). Les appelants réclament à ce titre le paiement d'intérêts de 5% à compter du 16 août 2017, date à laquelle la livraison de la villa aurait dû intervenir selon eux. Cela étant, ils n'ont ni allégué ni démontré que le dommage serait effectivement survenu à cette date-là. Compte

tenu de la modicité de la prétention et par souci de simplification, la date du 1er novembre 2017 sera retenue comme point de départ de l'intérêt compensatoire (cf. supra EN FAIT, let. E). 6.2.5 Compte tenu des éléments qui précèdent, par souci de clarté, les chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement seront annulés et l'intimée sera condamnée à verser aux appelants les montants de 39'832 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 8 février 2019 au titre d'avance des frais de réfection de l'ouvrage et 260 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2017 au titre de dommages-intérêts.

- 32/35 -

C/711/2019 7. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir erré dans la répartition des frais judiciaires et dans la fixation des dépens de première instance, le jugement souffrant selon eux d'un défaut de motivation sur ce dernier point. 7.1 7.1.1 A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. 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 dernière disposition prévoit une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de la proportion résultant des conclusions prises par chacune des parties avec l'issue du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A_11/2022 du 27 juin 2022 consid. 7.1 et les références citées). 7.1.2 Conformément à l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, les parties pouvant produire une note de frais. Selon le règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 (RTFMC - E 1 05.10), le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Il est fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 84 RTFMC) A teneur de l'art. 85 al. 1 RTFMC, le tarif des dépens correspond, pour une valeur litigieuse au-delà de 40'000 fr. et jusqu'à 80'000 fr., à 6'100 fr. plus 9% de la valeur litigieuse dépassant 40'000 fr. Le Tribunal fixe les dépens d'après le dossier en chiffres ronds incluant la taxe sur la valeur ajoutée (TVA; art. 26 al. 1 LaCC). Quant aux débours nécessaires, ils sont estimés, sauf éléments contraires, à 3% du défraiement et s'ajoutent à celui-ci (art. 25 LaCC). 7.2 7.2.1 En l'espèce, le montant des frais judiciaires de première instance, soit 9'813 fr. 20 n'est pas contesté par les parties et est conforme au droit (art. 17 RTFMC). S'agissant de la répartition des frais judiciaires, la critique des appelants n'est pas fondée. En effet, les conclusions finales des appelants (soit au total 104'674 fr. 20) ne leur ont été allouées qu'à concurrence de 40'092 fr. 25 (39'832 fr. 25 + 260 fr.), soit environ 40%. A suivre son raisonnement, le Tribunal aurait ainsi pu répartir les frais judiciaires à raison de 60% à charge des appelants et 40% à charge de l'intimée, et non par moitié chacun. Cela étant, l'intimée n'ayant pas fait appel du jugement, il n'y a pas lieu de le modifier sur ce point. La répartition des frais judiciaires de première instance arrêtée par le Tribunal sera dès lors confirmée.

- 33/35 -

C/711/2019 7.2.2 S'agissant des dépens de première instance – arrêtés par le Tribunal à 6'500 fr. –, les appelants reprochent au premier juge de n'avoir pas pris en considération les notes de frais et honoraires produites par eux et font valoir qu'il lui incombait de motiver, à tout le moins succinctement, une telle décision. Les appelants ont allégué en première instance des honoraires d'avocat pour un total de 37'407 fr. 48, montant réparti en 13 factures (dont l'une n'avait pas encore été établie). Ils ont produit un état de frais pour la période du 6 août 2018 au 6 septembre 2022 et les différentes notes d'honoraires adressées par leur conseil. Si ces dernières indiquent à chaque fois que les honoraires facturés correspondent à l'activité déployée, soit notamment "consultation, étude du dossier,

recherches, démarches et vacations diverses, correspondances et entretiens et téléphones", les appelants n'ont produit aucune note de frais détaillée établie par leur mandataire. En l'absence de précision sur le montant des honoraires facturés et ce à quoi ils correspondent, il ne pouvait être attendu du Tribunal qu'il se détermine avec précision sur les montants requis. Faute de précisions suffisantes, la Cour ne peut pas davantage apprécier l'adéquation des honoraires facturés avec la présente cause. En tout état, le montant des dépens allégué apparaît comme étant disproportionné en regard des dépens arrêtés par le Tribunal sur la base du tarif. Le grief des appelants sur ce point sera rejeté. En conséquence, les chiffres 6 et 7 du dispositif du jugement seront confirmés. 8. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 5'400 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC).

Etant donné que les appelants n'obtiennent gain de cause que très partiellement – soit exclusivement sur la question des intérêts –, les frais judiciaires d'appel seront mis intégralement à leur charge et compensés avec l'avance de frais qu'ils ont versée et qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 aCPC).

Il en ira de même des dépens, fixés à 4'500 fr., qu'ils seront condamnés à payer à l'intimée (art. 105 al. 2 et 111 aCPC; art. 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 34/35 -

C/711/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 août 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/7677/2023 rendu le 28 juin 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/711/2019. Au fond : Annule les chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points: Condamne D_____ SA à payer 39'832 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 8 février 2019 à A_____ et B_____. Condamne D_____ SA à payer 260 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er novembre 2017 à A_____ et B_____. Confirme pour le surplus le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'400 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance versée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser à D_____ SA 4'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

- 35/35 -

C/711/2019

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.

E. 10

juillet 2018) que l'intimée a admis s'être acquittée de cette contribution pour le compte de l'un des propriétaires, cela ne permet pas d'en déduire une obligation à charge de l'intimée de s'acquitter de cette contribution à la place des autres propriétaires concernés. Au contraire, il y a lieu de comprendre que la prise en charge de cette contribution incombait aux différents propriétaires concernés, l'intimée s'en étant acquittée à bien plaisir, sans qu'il en résulte une quelconque obligation à sa charge envers les autres propriétaires. Les appelants n'ont pas davantage établi le montant de la contribution dont le paiement leur aurait éventuellement été réclamé. Les appelants ont donc échoué à établir l'existence d'une obligation de paiement à charge de l'intimée, alors même que le fardeau d'une telle preuve leur incombait. Infondé, le grief sera rejeté.

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