

GE_GERICHTE ACJC/199/2015 vom 12. August 2015

GE Cour de justice, 2015-08-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_199_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/199/2015 du 12 août 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/199/2015 del 12 agosto 2015

Erwägungen

E. 15

août 2013, lequel a été confirmé en audience sous réserve de quelques corrections, la surface brute de la villa était de 312.07 m², y compris le sous-sol de 90.25 m², et la surface nette habitable était de 158.85 m² sans compter le sous-sol. D'après l'expert, les informations relatives aux surfaces des locaux étaient différentes entre le dossier de vente, les plans d'autorisation de construire et les plans d'exécution d'une part, et les mesures effectuées sur place, d'autre part. La prise de mesures définissait une surface plus petite que celle mentionnée dans le dossier de vente (différence de 29.3 m²). Les valeurs étaient cependant similaires à celles mentionnées dans les plans d'autorisation de construire (différence de 1.20 m²). Les surfaces indiquées dans les plans d'exécution étaient inférieures de 28.40 m². Cet écart disparaissait lorsque les calculs étaient faits par l'intermédiaire des cotes désignées dans les plans d'exécution.

Selon l'expert, il n'existait pas de règle en matière d'indication de surface brute ou nette. Cependant, pour favoriser une bonne compréhension des locaux mis en

- 9/19 -

C/22036/2010 vente, les indications des surfaces mentionnées dans le dossier de vente devraient concorder avec celles indiquées dans les plans d'autorisation.

Le surcoût pour la construction d'un ouvrage de 219 m² nets, plutôt que 219 m² bruts, pouvait être estimé à environ 125'000 fr.

L'expert a en outre constaté que les crépis et peintures réalisés comportaient des fissures et des dégradations importantes. Le coût des travaux de réfection s'élevait à 22'000 fr. (4'000 fr. pour le sous-sol, 10'000 fr. pour le 1er étage et 8'000 fr. pour la toiture extérieure). Le carrelage présentait divers défauts de mise en œuvre, s'agissant notamment des joints. Le coût de réfection s'élevait à 8'000 fr. Quant à l'accès goudronné, le revêtement comportait diverses petites fissures et un début d'effritement. La bordure ne semblait pas avoir été prévue dans le coût des travaux. Les travaux de réfection pouvaient être estimés entre 9'000 fr. et 15'000 fr., selon qu'ils soient opérés de manière ponctuelle, limités aux seuls endroits où les dégradations s'étaient manifestées ou effectués de manière plus large en enlevant les couches de l'enrobé.

f. Dans leurs conclusions après enquêtes, les époux B_____ et C_____ ont réduit leurs prétentions à 354'592 fr. 35 avec suite d'intérêts, après avoir renoncé à leur conclusion en paiement de 80'000 fr. pour la différence du nombre réel de pièces, cette prétention se confondant pour l'essentiel avec l'indemnité sollicitée à titre de moins-value en raison de la différence de surface. Ils ont persisté pour le surplus.

g. Quant à A_____ et I_____, elles ont nouvellement conclu à ce que le Tribunal donne acte à A_____ de ce qu'elle s'engage et s'oblige à acquitter en mains de B_____ et C_____, après exécution des travaux de réfection, les sommes maximales de 11'200 fr. pour les peintures et crépis, 8'000 fr. pour le carrelage, 5'000 fr. pour le chemin goudronné et 10'900 fr. pour le garde-corps des escaliers. Pour le reste, ils ont conclu au déboutement des époux B_____ et C_____ de toutes autres conclusions et à ce que ces derniers soient condamnés en tous les dépens d'instance.

h. Les parties ont persisté dans leurs dernières conclusions lors de l'audience de plaidoiries du 5 mars 2014, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger.

i. Par jugement JTPI/6199/2014 du 27 mai 2014, notifié aux parties le 30 mai suivant, le Tribunal a condamné A_____ à verser à B_____ et C_____, conjointement et solidairement, les sommes de 206'780 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2009, 1'285 fr. avec intérêts à 5% dès le 26 février 2014, 375 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2010 et 10'900 fr. (chiffre 1 du dispositif). Il a en outre condamné A_____ en tous les dépens de première instance, lesquels comprenaient une indemnité de procédure de 10'000 fr. valant participation aux

- 10/19 -

C/22036/2010 honoraires du conseil des époux B_____ et C_____ (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

En substance, le premier juge a retenu l'existence d'un défaut relatif à la différence de surface entre la construction attendue de bonne foi par les époux B_____ et C_____ et celle livrée. Il a estimé que les époux B_____ et C_____ n'avaient pas été informés de ce que les surfaces indiquées étaient brutes, de sorte qu'ils pouvaient comprendre de bonne foi que la surface nette de la villa était de 219.7 m² ainsi que 90.25 m², soit un total de 309.95 m². Il y avait ainsi une différence de surface de 60.9 m², engendrant une moins-value, arrêtée à 167'580 fr. 60 selon la méthode dite relative. Sur la base de l'expertise, le Tribunal a également retenu des défauts relatifs aux crépis et peintures, au carrelage, au chemin goudronné ainsi qu'à l'escalier et au garde-corps. Le coût des réfections s'élevait respectivement à 22'200 fr., 8'000 fr., 9'000 fr. et 10'900 fr. Enfin, le Tribunal a retenu les sommes de 1'285 fr. et 375 fr. payées par les époux B_____ et C_____ pour éliminer un défaut de peinture persistant après une mise en demeure et pour l'établissement des relevés de surfaces par K_____. I_____ n'était quant à elle pas liée contractuellement aux époux B_____ et C_____, de sorte qu'elle n'encourait aucune responsabilité à leur égard. C. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 30 juin 2014, A_____ forme appel contre ce jugement dont elle sollicite l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif. Reprenant ses conclusions de première instance, elle conclut à ce que la Cour lui donne acte de ce qu'elle s'engage et s'oblige à acquitter en mains de B_____ et C_____, après exécution des travaux de réfection, les sommes maximales de 11'200 fr. pour les peintures et crépis, 8'000 fr. pour le carrelage, 5'000 fr. pour le chemin goudronné et 10'900 fr. pour le garde-corps des escaliers. Pour le surplus, elle conclut au déboutement des époux B_____ et C_____ et/ou de tous tiers de toutes autres conclusions et à ce que ses parties adverses soient condamnées en tous les dépens d'instance.

b. Dans leur réponse du 15 octobre 2014, les époux B_____ et C_____ concluent au déboutement de A_____ et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais. Ils produisent l'arrêt rendu le 28 février 2014 par la Cour de céans dans le cadre de la cause

impliquant leurs voisins P_____.

c. Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Elles ont été informées de la mise en délibération de la cause par avis du 2 décembre 2014. D. Les litiges opposant A_____ aux époux P_____ et aux époux Q_____ se sont terminés au Tribunal fédéral. Dans un arrêt 4A_227/2014 du 24 novembre 2014, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par A_____ contre la décision cantonale la condamnant à payer aux époux Q_____ un certain montant compte

- 11/19 -

C/22036/2010 tenu du défaut découlant de la différence entre la surface promise et la surface livrée. Il en va de même dans l'affaire concernant les époux P_____ (arrêt du Tribunal fédéral 4A_65/2012 du 21 mai 2012). Dans les deux arrêts, le Tribunal fédéral a retenu que les propriétaires pouvaient légitimement croire que la surface indiquée sur les documents contractuels correspondait à une surface nette. EN DROIT 1. 1.1 Aux termes de l'art. 405 al. 1 du Code de procédure civile entré en vigueur le 1er janvier 2011 (CPC; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise.

En l'espèce, le jugement querellé a été notifié aux parties le 30 mai 2014, de sorte que le nouveau droit de procédure est applicable en seconde instance.

1.2 Le jugement querellé constitue une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Interjeté pour le surplus auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans le délai utile de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

1.3 La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). 2. La qualification juridique du contrat conclu entre les parties, à savoir un contrat d'entreprise soumis aux art. 363 ss CO et à la norme SIA 118 qu'il intègre, n'est à juste titre pas contestée par les parties. 3. L'appelante fait grief au premier juge d'avoir établi les faits de manière inexacte. Selon lui, le Tribunal aurait retenu à tort que les parties n'avaient pas une volonté commune de décrire la maison à construire en surfaces brutes. D'autre part, en ce qui concerne plus particulièrement la volonté réelle des intimés, ces derniers ne pouvaient de bonne foi s'attendre à une indication de surfaces nettes. L'appelante invoque sur ce point une pratique qui serait établie en la matière, selon laquelle la référence à des surfaces brutes est d'usage général dans le cadre de la commercialisation de villas à construire ainsi que dans les annonces publicitaires. Selon elle, la surface promise de la villa était de 219 m² bruts, de sorte que l'ouvrage avait été livré conformément au contrat et ne souffrait dès lors d'aucun défaut.

- 12/19 -

C/22036/2010

3.1.1 La notion de défaut est régie par l'art. 166 al. 1 et 2 SIA 118, dont la teneur est similaire à celle de l'art. 368 CO. L'ouvrage est entaché d'un défaut au sens de ces dernières

dispositions 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. S'agissant du premier type de défauts, il peut y avoir défaut au sens juridique, alors même qu'il n'y a pas défaut au sens technique, et il ne faut pas se limiter à ce qui a été expressément formulé, mais il convient de rechercher, selon les règles générales d'interprétation, ce que les parties ont voulu dans chaque cas concret (arrêt du Tribunal fédéral 4A_460/2009 du 4 décembre 2009 consid. 3.1.1 et les références citées).

Pour ce faire, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 131 III 268 consid. 5.1.3; 131 III 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b). Ainsi, le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5).

3.1.2 En tant que l'art. 367 CO est de droit dispositif, il est loisible aux parties de prévoir des dérogations au système légal (CHAIX, Commentaire romand, CO I, n. 30 ad art. 367 CO; ZINDEL/PULVER, Commentaire bâlois, n. 29 ad art. 367 CO; GAUCH, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, Zurich 1999, n. 2467 ss p. 677 ss). Ainsi, la norme SIA 118, applicable en l'espèce par intégration au contrat d'entreprise, prévoit en son art. 172 que le délai de garantie - qui commence à courir à partir de la réception de l'ouvrage - est de deux ans. L'art. 173 al. 1 précise que, pendant la durée du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts), le maître a le droit, en dérogation aux dispositions légales (art. 367 et 370 CO), de faire valoir en tout temps les défauts, de quelque nature qu'ils soient. Lorsque le contrat est soumis à la norme SIA 118, le maître n'a ainsi pas à respecter l'obligation légale d'avis immédiat tant qu'il agit à l'intérieur du délai conventionnel de deux ans; sous cette réserve, la question de savoir quand le maître a eu connaissance du défaut est sans pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.346/2003 du 26 octobre 2004 consid. 4.1.1; GAUCH, op. cit., n. 2683 p. 728 s).

3.2.1 En l'espèce, la Cour relèvera à titre préalable que les intimés ont agi à l'intérieur du délai conventionnel de deux ans pour aviser l'appelante des défauts

- 13/19 -

C/22036/2010 faisant l'objet de la présente procédure. En effet, l'ouvrage a été livré le 9 octobre 2008 et l'avis des défauts concernant les peintures et crépis, le carrelage, les garde-corps et le chemin goudronné a été effectué le 13 octobre 2008, suivi d'une mise en demeure du 23 mars 2009. Quant au problème lié à la surface, les intimés l'ont signalé par courrier du 1er octobre 2009. Compte tenu de l'application du régime conventionnel des normes SIA, les intimés n'étaient pas forclos en octobre 2009.

Par conséquent, l'avis des défauts a été donné en temps utile, de sorte que les intimés peuvent se prévaloir des droits que leur confère la garantie des défauts au sens des art. 165 ss des normes SIA.

3.2.2 Le contrat d'entreprise portant sur la construction de la villa des intimés a donné lieu à des interprétations différentes de la part des parties quant à la surface attendue. Alors que l'appelante avait en vue une surface brute de 219 m², les intimés avaient en revanche compris des documents qui leur avaient été soumis avant la signature du contrat, soit la convention de réservation et le dossier de vente, que les surfaces représentaient l'espace dont ils disposeraient une fois la construction terminée. Ces documents, de même que les annonces publicitaires de l'époque, ne précisaient pas la nature de la surface proposée. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas établi que les explications relatives à la surface aient été données aux intimés. S'il ressort des témoignages que les courtiers immobiliers, le coordinateur des travaux ou l'architecte informent en principe les clients de cette problématique, aucun de ces intervenants n'a pu confirmer que ces informations avaient été in casu données aux intimés. Au contraire, l'architecte a confirmé ne jamais avoir évoqué la question des surfaces avec les intimés. Le coordinateur des travaux ignorait si les plans d'exécution comportaient des surfaces brutes ou nettes et ne s'était pas penché sur la question, de sorte qu'il n'était pas en mesure d'informer utilement les intimés. Quant à la courtière immobilière, elle n'a pas souvenir de s'être entretenue personnellement avec les intimés. Les témoins entendus reconnaissent toutefois que les distinctions entre les différents types de surfaces ne sont pas toujours aisées et peuvent par conséquent échapper aux clients. Profanes en la matière et en l'absence d'explications, les intimés n'imaginaient dès lors pas que la surface puisse inclure les murs intérieurs et extérieurs. Selon les déclarations de témoins, ils avaient d'ailleurs été surpris en voyant ultérieurement les plans de mise à l'enquête, qui mentionnaient des surfaces plus petites car exprimées en valeurs nettes. En ce qui concerne les plans d'exécution, ceux-ci ont été établis et signés plusieurs mois après la conclusion du contrat d'entreprise, de sorte qu'on ne peut en déduire une quelconque intention des intimés au moment de la signature du contrat. De plus, le fait que des confusions similaires se soient produites avec d'autres acquéreurs du lotissement en question dénote une communication et une présentation peu claires du promoteur et de ses sous-traitants, propice à la confusion.

- 14/19 -

C/22036/2010

Au vu de ce qui précède, les intimés s'attendaient manifestement à des surfaces nettes.

L'appelante invoque la mauvaise foi des intimés, motif pris que ces derniers auraient prétendu avoir été induits en erreur par la mention - pourtant inexistante en 2006 - de surfaces "habitables" figurant dans les annonces parues, alors même qu'il est d'usage d'indiquer des surfaces brutes dans ce type d'annonces. A cet égard, force est de constater à la lecture de leurs écritures et de leurs déclarations que les intimés se réfèrent principalement aux documents qui leur avaient été remis par la régie préalablement au contrat d'entreprise et pas uniquement aux annonces publicitaires. Par ailleurs, si l'appelante a démontré que certaines régies décrivent leurs biens immobiliers en surfaces brutes en faisant référence à des surfaces "habitables" ou "utiles", cela ne signifie pas encore que cette pratique, quelque peu confuse, était ou devait être connue des intimés. A cet égard, il sied de relever que de l'avis de l'architecte la notion de surface habitable se rapproche de la surface nette. Par ailleurs, une surface "habitable" ou "utile" semble plutôt faire référence, dans le langage courant, à la surface réellement utilisable ou aménageable et non à la surface brute.

L'appelante soulève encore le fait que les intimés ont attendu plus d'un an après la livraison de l'ouvrage avant d'invoquer le problème de surface, ce qui dénoterait également une mauvaise foi de leur part. Que les intimés aient communiqué à l'appelante que la surface ne correspondait pas à la surface indiquée dans le contrat plusieurs mois après leur emménagement ne démontre pas pour autant qu'ils savaient au moment de la conclusion du contrat que les surfaces devaient être comprises en surfaces brutes et, partant, qu'ils font preuve de mauvaise foi en intentant la présente demande en paiement. Il ressort de la procédure que les intimés ont au contraire vérifié les faits avant de les avancer en ordonnant une expertise privée en novembre 2008 et en consultant les plans de l'autorisation de construire à la commune début 2009, avant d'en faire part à l'appelante par courrier du 1er octobre 2009. Ce délai, conforme à la norme SIA, ne peut être qualifié d'abusif et aucune mauvaise foi ne peut être reprochée aux intimés, étant précisé que durant ce laps de temps ces derniers pris conseils auprès d'un avocat, lequel s'est constitué et a rédigé ledit courrier.

Dans ce contexte, la mauvaise foi des intimés ne saurait être retenue.

Dès lors, en l'absence d'une réelle et commune volonté des parties, c'est à juste titre que le premier juge a procédé à l'interprétation objective des documents et déclarations relatifs à la surface de l'ouvrage, conformément à l'art. 18 CO.

3.2.3 La convention de réservation, le contrat d'entreprise et les plans de vente mentionnaient uniquement les surfaces sans autre précision et ne contenaient pas de mensurations (cotes), de sorte que les intimés ne pouvaient pas comprendre de ces éléments que les murs viendraient en déduction des surfaces exprimées.

- 15/19 -

C/22036/2010 Certes, le contrat d'entreprise renvoyait au dossier de construction, lequel contenait les plans avec les surfaces nettes. Toutefois, ces plans n'avaient jamais été soumis aux intimés, mais simplement tenus à leur disposition. En lieu et place, l'appelante leur avait fourni d'autres plans (les plans de masse) similaires mais qui exprimaient sans le dire des surfaces brutes. En outre, les plans de masse ne comprenaient aucune cote qui aurait pu leur permettre de réaliser que les surfaces des pièces se verraient diminuées. Dans le cadre de l'affaire P_____, le Tribunal fédéral a considéré que la seule mention de la superficie d'une pièce, sans autre mensuration, donnait à penser qu'il s'agissait d'une surface nette (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2014 consid. 2.2.2).

Quant au descriptif de construction, il sied tout d'abord de constater qu'il ne mentionnait pas expressément des surfaces nettes ou brutes mais des surfaces à carreler et à parqueter. Ces surfaces étaient au demeurant citées de manière discrète et éparse, en page 7, sous un chapitre relatif aux équipements. Ainsi, on ne pouvait exiger des intimés qu'ils comprennent de ce document que les surfaces de la villa étaient entendues en surfaces nettes, d'autant plus que les valeurs différaient de celles indiquées sur les plans de l'autorisation de construire.

En ce qui concerne les plans d'exécution, établis près de six mois plus tard, ces documents prêtaient également à confusion dans la mesure où bien qu'ils mentionnaient le détail de chaque cote, ils indiquaient au milieu des pièces leur surface (sans autre indication) qui représentait une valeur ne correspondant pas à celle résultant de la multiplication des cotes à l'intérieur ou à l'extérieur des murs de chaque pièce. Au vu des nombreuses indications de valeurs qui y figuraient, il n'était pas aisé de pouvoir chiffrer la surface nette des pièces.

Ainsi, on ne pouvait attendre des intimés, profanes en matière de constructions immobilières, qu'ils comprennent sans autres explications les plans d'exécution dans leurs détails et pouvaient légitimement penser que les valeurs indiquées en évidence représentaient la surface qu'ils auraient à disposition une fois la construction terminée.

Les intimés n'avaient ainsi pas de raison de penser que les plans qui leur étaient soumis au moment de la conclusion du contrat d'entreprise différaient des plans d'exécution et de ceux déposés à la commune et encore moins que seuls ces derniers faisaient foi.

L'appelante invoque en vain une pratique, selon laquelle les surfaces sont généralement exprimées en surfaces brutes. Bien que les employés de H_____ aient confirmé ce procédé, cela ne signifie pas pour autant que cette pratique soit répandue dans le milieu et encore moins qu'elle devait être connue des intimés. De l'avis de l'expert judiciaire, il n'existait pas de règle en matière d'indication de surfaces brutes ou nettes. Dès lors, il convenait, pour une bonne compréhension, que les indications de surfaces mentionnées dans le dossier de vente

- 16/19 -

C/22036/2010 correspondent à celles figurant au dossier de construction, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. De plus, dans le cadre de l'affaire P_____, le Tribunal fédéral a relevé qu'à dire d'expert, l'indication de surfaces brutes était prohibée par la pratique, précisément parce qu'elle était propice à la confusion, ce qui ne pouvait être ignoré d'un constructeur expérimenté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.3.4).

Au vu de ce qui précède, c'est avec raison que le premier juge a considéré que les intimés pouvaient de bonne foi comprendre que la surface de la villa indiquée par l'appelante, en particulier dans le contrat d'entreprise, était de 309 m² nets au total (219 m² et 90 m²).

Ainsi, l'ouvrage, qui selon l'expert dispose d'une surface nette totale, non contestée, de 249.05 m², ne possède pas les qualités auxquelles les intimés pouvaient s'attendre d'après les règles de la bonne foi et présente par conséquent un défaut, la conformité de l'ouvrage livré avec les plans d'autorisation de construire et d'exécution relevée par l'expert judiciaire n'étant pas déterminante dans l'interprétation du contrat. 4. L'appelante conteste la moins-value de l'ouvrage et, partant, la réduction du prix allouée à ce titre aux intimés. Se référant à l'expertise judiciaire, elle soutient que ses parties adverses ne subissent aucun dommage puisque la construction d'une villa de 219 m² nets aurait engendré un surcoût de 125'000 fr. environ par rapport au prix payé par les intimés, compte tenu du coût de construction du m².

4.1 Lorsque l'ouvrage est entaché d'un défaut, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value (art. 368 al 2 CO). L'indication d'une surface déterminée constitue une qualité promise dont l'entrepreneur répond en vertu de l'art. 368 CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_227/2014 du 24 novembre 2014 consid. 3.1.1; 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3 et 12.4).

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 p. 193). 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 éviter ces problèmes, la jurisprudence a d'abord posé comme présomption que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré est égale au prix convenu par les parties (ATF 111 II 162 consid. 3b p. 163). Facilitant encore l'action minutoire, le Tribunal fédéral a statué que le montant de la réduction du prix est présumé égal

- 17/19 -

C/22036/2010 aux coûts de remise en état de l'ouvrage (ATF 116 II 305 consid. 4a p. 313 s.). Enfin, on doit conférer au juge un pouvoir d'appréciation des faits au sens de l'art. 42 al. 2 CO lorsque l'exactitude du montant de la réduction est difficile à établir (arrêt du Tribunal fédéral 4C.346/2003 du 26 octobre 2004, consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.201/2000 du 12 juin 2001, consid. 5b).

4.2 En l'espèce, les parties ont convenu d'un prix forfaitaire de 825'900 fr. pour une villa d'une superficie de 219 m² nets sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage) plus mezzanines, et d'une surface nette d'environ 90 m² au sous-sol. L'appelante relève elle-même qu'aux dires de l'expert, la construction d'une telle villa aurait engendré des coûts supplémentaires. Contrairement à ce que laisse supposer l'appelante, la moins-value ne disparaît pas parce que - par hypothèse, la valeur actuelle de la villa (y compris le terrain) dépasse l'investissement total des intimés. La valeur actuelle de la villa n'est pas pertinente, dès lors que la moins-value découle de ce que l'appelante a livré un ouvrage défectueux pour le prix convenu pour un ouvrage dénué de défauts.

Comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans l'arrêt 4A_65/2012 déjà cité, il n'est pas facile de chiffrer la moins-value objective d'une maison due à une différence de surface nette alors que l'estimation d'une villa est en principe liée à la valeur du terrain sur laquelle elle est construite et qu'ici, des contrats séparés ont été conclus pour l'achat du terrain et la construction de la villa.

Il convient dès lors de se référer à la méthode dite relative, appliquée dans les procédures similaires et approuvée par le Tribunal fédéral. L'appelante, qui se limite à contester la moins-value dans son principe, ne remet pas en cause ce mode de calcul, utilisé à juste titre par le Tribunal.

Dès lors, le premier juge a fait une application correcte du droit et de la jurisprudence sus-rappelée en fixant la moins-value à 167'580 fr. 60 et en condamnant l'appelante à payer ce montant aux intimés à titre de réparation du défaut.

Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point. 5. Dans un dernier grief, l'appelante conteste les montants alloués aux intimés en raison d'autres défauts qui affectent l'ouvrage, à savoir 22'200 fr. pour la réfection des peintures et crépis, 8'000 fr. pour celle du carrelage, 9'000 fr. pour le chemin goudronné, 10'900 fr. pour l'escalier et 1'285 fr. pour les frais de peinture en lien avec la pose du garde-corps de l'escalier. Elle conclut à ce qui lui soit donné acte de son engagement à leur verser des sommes inférieures pour la réfection de ces défauts, mais n'indique pas en quoi les montants retenus par le Tribunal, qui reposent sur les constatations de l'expert, seraient erronés.

- 18/19 -

C/22036/2010

Au vu de l'absence de motivation de l'appelante à cet égard, il ne sera pas entré en matière sur ce point (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2ème éd., 2013, n. 12 et n. 38 ad art. 311 CPC et n. 15 ad art. 321 CPC).

Le jugement sera ainsi confirmé dans son intégralité. 6. Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 9'600 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10), et entièrement compensés avec l'avance de frais opérée par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat (art.111 al. 1 CPC).

L'appelante sera également condamnée aux dépens d'appel des intimés, arrêtés à 6'000 fr., débours et TVA compris (art. 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC). * * * * *

- 19/19 -

C/22036/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/6199/2014 rendu le 27 mai 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22036/2010-17. Au fond : Le rejette et confirme le jugement attaqué. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'600 fr. et les met à la charge de A_____. Dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais opérée par A_____, qui reste acquise à l'Etat. Condamne A_____ à verser à C_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 6'000 fr. à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Nathalie DESCHAMPS

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.