

# **GE\_GERICHTE ACJC/245/2014 vom 28. Februar 2014**

GE Cour de justice, 2014-02-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_245\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_245_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/245/2014 du 28 février 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/245/2014 del 28 febbraio 2014

## **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). Celui-ci a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 145 al. 1 let. b CPC), de sorte qu'il est recevable.

### **E. 1.2**

Comme l'appel suspend la force jugée et le caractère exécutoire du jugement entrepris dans la seule mesure des conclusions prises en appel (art. 315

- 10/16 -

C/5769/2009 al. 1 CPC), les ch. 4 à 6 du dispositif du jugement querellé sont entrés en force de chose jugée.

### **E. 1.3**

L'appel est régi par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC), l'ancien droit de procédure civile (aLPC) étant en revanche applicable devant le Tribunal (art. 404 al. 1 CPC).

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

## **E. 2**

La qualification juridique du contrat conclu entre les parties, soit un contrat d'entreprise soumis aux art. 363 ss CO et à la norme SIA 118 qu'il intègre, n'est pas litigieuse.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu l'existence d'un défaut résultant de la différence de surface entre l'ouvrage convenu et celui livré.

### **E. 2.1**

Le juge doit d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO) sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Lorsqu'elle ne peut pas être établie, il faut tenter de découvrir leur volonté présumée en interprétant leurs déclarations selon le sens que le destinataire pouvait et devait raisonnablement leur donner, selon les règles de la bonne foi. 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 la volonté intime de l'intéressée (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

### **E. 2.2**

La norme SIA 118 précise, en son art. 165 al. 1, que l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut. La notion de défaut de l'art. 166 al. 1 et 2 SIA 118 est la même que celle découlant de l'art. 368 CO. L'ouvrage est entaché d'un défaut au sens de cette dernière disposition 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. 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). L'indication du volume de la construction à ériger ou de la surface du terrain vendu constitue une qualité promise propre à engager la responsabilité de l'entrepreneur ou du vendeur si la chose livrée n'a pas la contenance indiquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3.).

- 11/16 -

C/5769/2009

### **E. 2.3**

En l'espèce, les parties ont conclu un contrat portant sur la réalisation d'une maison, sous-sol, rez-de-chaussée, 1er étage, mezzanine, d'une surface d'environ 219,70 m<sup>2</sup> + sous-sol d'environ 90,25 m<sup>2</sup>, pour un prix forfaitaire de 835'200 fr. S'agissant de l'appelante, il ressort du dossier et notamment de ses propres déclarations et des témoignages recueillis par le Tribunal que celle-ci a toujours considéré que les surfaces qu'elle proposait étaient des surfaces brutes, soit les surfaces totales au sol de la construction, comprenant les murs. Reste à rechercher la réelle volonté des intimés. La convention de réservation puis le contrat passé entre les parties n'indiquent pas si la surface de l'ouvrage proposé était brute ou nette. Les plans de vente et d'exécution non plus. Le site internet de l'appelante, qui contient pas moins de cinq mentions de surfaces, ne précise pas non plus la nature des surfaces indiquées. De surcroît, il doit être retenu que la nature brute des surfaces mentionnées dans les différents documents présentés, comprenant la surface des murs extérieurs et donc la déduction nécessaire de la surface de ceux-ci pour obtenir au final une surface utilisable nette, n'a pas été expliquée aux intimés. Le témoignage de R\_\_\_\_\_ n'est à ce propos pas convainquant. En effet, dans la procédure opposant l'appelante aux époux Q\_\_\_\_\_ (C/11590/2009) ayant abouti à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012, ce même témoin a affirmé ne pas être certain que le genre de surface de l'immeuble que ceux-ci acquéraient était clair pour eux. Or, en totale contradiction avec ce qui précède, R\_\_\_\_\_ a indiqué dans la présente procédure être persuadé que tous les clients de la promotion avaient compris que le contrat mentionnait une surface brute de l'immeuble dont ils se portaient acquéreurs. Pour le surplus, aucun autre témoin n'a affirmé avoir, dans le cadre de la promotion et de la construction de leur villa, éclairé les époux B\_\_\_\_\_ sur la notion de surface indiquée dans les actes. Il peut être dès lors retenu que la volonté des intimés était que le bien immobilier qu'ils acquéraient par la conclusion du contrat avec l'appelante comportait une surface nette, soit une surface utilisable effectivement, telle que mentionnée dans celui-ci et les autres documents qui leur avaient été soumis. Le fait que la différence entre la surface nette de l'ouvrage livré et la surface voulue par les intimés n'a pas été invoquée plus tôt par ceux-ci n'est pas déterminant à cet égard. Il en découle qu'en l'absence de volonté réelle concordante des parties, il convient de rechercher comment les intimés pouvaient, de bonne foi, comprendre les déclarations de

l'appelante sur la surface de l'ouvrage. Les plans de vente mentionnaient uniquement des indications de surfaces sans autre précision de leur nature et ne contenaient pas de mensurations, de sorte que

- 12/16 -

C/5769/2009 les clients (i.c. les intimés) ne pouvaient pas comprendre de ces éléments que les murs viendraient en déduction des surfaces exprimées. Il ne peut être reproché aux intimés de ne pas avoir prêté une attention particulière à la mention de surfaces nettes, encore approximatives, figurant dans le descriptif de construction. En effet, cette indication (essentielle) n'est mentionnée qu'au bas de la page 7 du descriptif de construction, document concernant les aspects techniques de l'ouvrage, et de surcroît dans le chapitre intitulé "détail des équipements". Cette présentation pour le moins peu claire doit être imputée à l'appelante, rédactrice des documents contractuels. Quant au dossier d'autorisation de construire, en particulier les plans d'autorisation de construire qui indiquaient des surfaces nettes, celui-ci n'a pas été remis aux intimés. Par conséquent, les intimés pouvaient, de bonne foi, comprendre que la surface de l'immeuble acquis indiquée par l'appelante, en particulier dans le contrat, était de 309,95 m<sup>2</sup> nets au total (219,7 m<sup>2</sup> + 90,25 m<sup>2</sup>), la conformité de l'ouvrage livré avec les plans, relevée par l'expert judiciaire, n'étant pas déterminante. Il convient dès lors de partir du principe que les parties ont conclu un contrat portant sur la construction d'une maison d'une surface nette de 309,95 m<sup>2</sup>. Or, la surface nette de l'ouvrage effectivement livré, selon l'expert judiciaire, qui a mesuré les surfaces balayables, de mur à mur, sans l'épaisseur des murs extérieurs mais avec les murs intérieurs, les isolations et les gaines qu'il convient de décompter, s'élève à 266,90 m<sup>2</sup> (275,67 m<sup>2</sup> - 8,77 m<sup>2</sup>). La surface de l'ouvrage livré est donc de 43,05 m<sup>2</sup> inférieure à celle de l'ouvrage promis. Cette différence, non négligeable, est un défaut entachant l'ouvrage livré.

### **E. 3**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir accordé une diminution du prix de l'ouvrage aux intimés.

#### **E. 3.1**

Le prix doit être réduit "en proportion de la moins-value" (art. 368 al. 2 CO). Pour calculer la réduction du prix "en proportion de la moins-value", la jurisprudence et la doctrine majoritaire ont adopté la méthode dite 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 p. 313; 111 II 162 consid. 3a; 105 II 99 consid. 4a p. 101). 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 cette difficulté, la jurisprudence a posé les présomptions 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) et que le montant de la réduction du prix est présumé égal aux coûts de remise en état de l'ouvrage (ATF 116 II 305 consid. 4a

- 13/16 -

C/5769/2009 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). Il convient encore de mentionner l'avis doctrinal selon lequel, en matière de vente immobilière avec indication de surface erronée, la réduction du prix devrait se calculer en multipliant la surface manquante par le prix au mètre carré (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.6 et références citées).

### **E. 3.2**

En l'espèce, 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. De ce point de vue, le prix de revente de l'une des propriétés qui a fait partie de la promotion en cause n'est pas déterminant pour fixer la valeur de l'ouvrage effectivement livré. En outre, la valeur actuelle de la villa des intimés 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 défaut. Il convient, dès lors, de calculer la diminution du prix conformément à la méthode adoptée par la Cour de céans dans la cause C/11590/2009 et confirmée dans l'arrêt du Tribunal fédéral cité ci-dessus, soit proportionnellement à la différence de surface :  $835'200 \text{ fr. (prix convenu)} \times 266,90 \text{ m}^2 / 309,95 \text{ m}^2 = 719'196 \text{ fr. 25 (prix réduit)}$ . La moins-value de l'ouvrage livré s'élève, dès lors, à  $116'003 \text{ fr. 75 (835'200 fr. - 719'196 fr. 25)}$ . En ce qui concerne, par ailleurs, la pénalité relative au retard de livraison, le seul relevé de pluviométrie versé à la procédure en relation avec de prétendues intempéries ne démontre pas des pluies d'une fréquence particulière, pas plus qu'il ne permet de déduire un quelconque lien de causalité entre la pluie enregistrée à telle ou telle date et un retard des travaux à effectuer. Par conséquent, il n'est pas prouvé que le retard de livraison est dû à des intempéries. S'ajoute donc à la moins-value susmentionnée une pénalité de retard de 600 fr. Compte tenu des montants de 10'190 fr. et de 8'466 fr. 50 que l'appelante reconnaît devoir payer aux intimés, le montant total dû par l'appelante à ceux-ci sur demande reconventionnelle s'élève à 134'660 fr. 25. Ce montant doit être réduit par compensation du montant de 53'979 fr. 02 dû par les intimés à l'appelante.

- 14/16 -

C/5769/2009 Par conséquent, le jugement querellé sera annulé et l'appelante sera condamnée à payer 80'681 fr. 25 aux intimés.

### **E. 4**

Les frais de la première instance, dont l'appelante ne critique ni le montant ni le mode de répartition, seront confirmés. Les frais d'appel sont fixés à 9'600 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Les intimés, qui succombent partiellement en appel, seront condamnés à la moitié de ce montant (soit 4'800 fr.) - l'appelante étant condamnée à l'autre moitié (4'800 fr.). Elle sera en outre condamnée à la moitié des dépens, fixés à 4'000 fr., soit 2'000 fr., les intimés étant condamnés à l'autre moitié (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 2 CPC; art. 19 et 20 LaCC; art. 85 al. 1 et 90 RTFMC). Dans la mesure où l'appelante a avancé les frais judiciaires d'appel (art. 111 al. 1 CPC), les intimés, qui en supportent la moitié, seront condamnés à lui restituer 4'800 fr. (art. 111 al. 2 CPC). \* \* \* \* \*

- 15/16 -

C/5769/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A \_\_\_\_\_ SA contre les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement JTPI/8977/2013 rendu le 27 juin 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5769/2009-10. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau : Condamne A \_\_\_\_\_ SA à payer à Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, un montant de 80'681 fr. 25. Confirme les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement querellé. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'600 fr. et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais opérée par A \_\_\_\_\_ SA, qui reste acquise à l'Etat. Les met à la charge de A \_\_\_\_\_ SA et de Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_, à parts égales entre l'appelante, d'une part, et les intimés, d'autre part. Condamne Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer 4'800 fr. à A \_\_\_\_\_ SA à ce titre. Condamne Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à A \_\_\_\_\_ SA 2'000 fr. à titre de dépens d'appel. Condamne A \_\_\_\_\_ SA à verser à Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_ 2'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

Le président : Jean-Marc STRUBIN

La greffière : Barbara SPECKER

- 16/16 -

C/5769/2009

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.