

# **GE\_GERICHTE ACJC/530/2022 vom 13. April 2022**

GE Cour de justice, 2022-04-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_530\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_530_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/530/2022 du 13 avril 2022

IT: GE\_GERICHTE ACJC/530/2022 del 13 aprile 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

- 12/19 -

C/22883/2014

L'appel a été interjeté dans le délai utile de trente jours (art. 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

Il est ainsi recevable.

### **E. 1.2**

La Cour 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).

### **E. 1.3**

La première pièce nouvelles produite par l'intimée, ainsi que les faits qui s'y rapportent, sont irrecevables, car antérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

Quant à la seconde, produite en annexe à la duplique, elle porte sur un fait notoire, soit un changement de propriété inscrit au Registre foncier, qui n'a donc ni à être allégué, ni à être prouvé.

## **E. 2**

L'appelante estime que les conditions d'une responsabilité pour garantie des défauts de l'ouvrage sont réunies, plus particulièrement que la prétendue impossibilité de mener à bien des travaux de réparation n'a pas été alléguée en première instance par l'intimée.

### **E. 2.1.1**

Selon l'art. 363 CO, 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. L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage exempt de défauts et c'est d'ailleurs le but même du contrat (CHAIX, Commentaire romand - CO I, 3ème éd. 2021, n. 1 ad art. 368 CO).

En cas de livraison d'un ouvrage défectueux, le maître a le choix, aux conditions de l'art. 368 CO, d'exiger soit la réfection de l'ouvrage, soit la résolution du contrat, soit la réduction du prix (ATF 136 III 273 consid. 2.2).

L'exécution de la réparation doit être raisonnable. La possibilité objective d'éliminer le défaut doit être donnée, bien que cette condition ne soit pas prévue par la loi (CHAIX, op. cit., n. 39 ad art. 368 CO; ZINDEL / SCHOTT, Basler Kommentar - OR I, 7ème éd. 2020, n. 47 ad art. 368 CO).

Cela étant, la possibilité (objective) de réaliser la réparation ne constitue pas un fait générateur fondant le droit à la réparation en plus de l'existence d'un défaut. Si la réparation est d'emblée impossible, le droit à la réparation ne peut pas naître; si elle survient ultérieurement, le droit à la réparation (qui n'a pas encore été exercé)

- 13/19 -

C/22883/2014 s'éteint (GAUCH, Der Werkvertrag, 6ème éd. 2019, n. 1746). Si le maître a lui-même réparé le défaut ou fait réparer le défaut par un tiers, la réparation est devenue impossible, raison pour laquelle le droit de réparation s'éteint. Il perd aussi son droit à la résolution du contrat, mais non le droit à la diminution du prix ou celui d'obtenir des dommages-intérêts. Le droit de réparation n'est en revanche pas modifié par la vente de l'ouvrage ou si celui-ci n'a jamais été en sa possession. Si l'ouvrage appartient à un tiers, alors le maître supporte le risque de ne pas pouvoir réaliser la réparation si le tiers refuse de le laisser faire (Ibid., n. 1747). Le fardeau de la preuve de l'impossibilité d'exécuter la réparation repose sur l'entrepreneur qui s'en prévaut (Ibid., n. de bas de page 569).

### **E. 2.1.2**

La Société suisse des ingénieurs a édité des normes destinées à servir de conditions générales pour l'exécution des travaux (norme SIA 118). Il existe, notamment, deux éditions de la norme SIA 118 une pour les années 1977/1991 et une autre parue en 2013, qui remplace l'édition 1977/1991. Dans la mesure où les règles topiques pour la présente cause sont inchangées dans les deux éditions, il sera seulement fait référence ci-après à la norme "SIA 118" lors des citations d'articles.

Le défaut se définit comme la non-conformité de l'ouvrage par rapport au contrat (art. 166 al. 1 SIA 118), 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 (art. 166 al. 2 SIA 118; 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 12 juillet 2016 consid. 2.2).

L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défauts, au sens de l'article 166 (art. 165 al. 1 SIA 118). Il répond des défauts sans égard à leur cause (par ex. travail bâclé, utilisation de matériaux inadéquats, dérogation aux plans et prescriptions de la direction des travaux) et indépendamment d'une faute. Les articles 166 alinéa. 4 (faute du maître ou de la direction des travaux) et 171 alinéa 2 (dommages-intérêts dus par l'entrepreneur en cas de faute) demeurent réservés (art. 165 al. 2 SIA 118). Il n'y a pas de défaut lorsque la différence que l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) présente par rapport au contrat est exclusivement due à la faute du maître ou de ses auxiliaires, par exemple de la direction des travaux (faute concomitante, art. 369 CO); c'est en particulier le cas lorsque la différence résulte d'une erreur dans les documents d'exécution. Il n'y a pas de faute concomitante du maître si l'entrepreneur n'a pas respecté le devoir d'avis que lui impose l'article 25 (art. 166 al. 4 SIA 118).

- 14/19 -

C/22883/2014 En cas de défauts de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts selon l'article 171, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut. Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci peut persister à exiger la réfection de l'ouvrage, pour autant qu'elle entraîne pas de dépenses excessives (art. 368 al. 2 CO) par rapport à l'intérêt que présente l'élimination du défaut. Il a aussi le droit de faire exécuter cette réfection par un tiers ou d'y procéder lui-même, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur (art. 169 al. 1 ch. 1 SIA 118). Le maître peut aussi déduire de la rémunération due un montant correspondant à la moins-value de l'ouvrage (droit à la réduction du prix, art. 368 al. 2 CO; art. 169 al. 1 ch. 2 SIA 118) ou se départir du contrat (art. 169 al. 1 ch. 3 SIA 118). Conformément à l'art. 169 SIA 118, le maître n'a en principe que le droit d'obtenir l'élimination des défauts. Il ne dispose pas alternativement des autres droits découlant de la garantie que sont la réhabilitation et la réduction de prix. Ainsi, si le maître fait réparer les travaux défectueux par un tiers, sans donner à l'entrepreneur un délai pour procéder à l'élimination des défauts et sans que l'entrepreneur refuse de le faire ou n'en soit pas capable, il perd tous ses droits (ATF 116 II 450 consid. 2b/bb in JdT 1991 I 182). Il en va ainsi lorsque le maître fait réaliser un nouvel ouvrage par un tiers, qui empêche l'entrepreneur d'exécuter sa réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.77/2006 du 25 juin 2006 consid. 4 et la note de PICHONNAZ in DC 2007 p. 59). Il convient d'assimiler à l'incapacité (subjective) de l'entrepreneur d'éliminer les défauts le cas non réglé à l'art. 169 al. 2 SIA 118, dans lequel une amélioration s'avère objectivement impossible, c'est-à-dire qu'elle ne pourrait pas non plus être effectuée par un tiers quelconque. Dans ce cas, le maître n'a aucun droit à la réparation, c'est pourquoi il peut en principe exercer immédiatement (sans fixer de délai) son droit d'obtenir une diminution du prix ou de résilier le contrat, si les conditions en sont réalisées et s'il n'est pas responsable de l'impossibilité. En effet, lorsque le maître est responsable de l'impossibilité d'exécuter la réparation, il ne peut pas demander les droits découlant des défauts que sont la diminution du prix ou la résiliation (GAUCH / STÖCKLI, Kommentar zur SIA-Norm 118 - Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten (Ausgabe 2013), 2ème éd. 2017, n. 7.4 et 33.4 ad art. 169 118 SIA 118).

### **E. 2.1.3**

L'acte par lequel le maître choisit le droit qu'il entend exercer est un acte formateur (ATF 136 III 273 consid. 2.2). Le droit formateur ne peut être exercé que par celui auquel il appartient; le juge ne peut en principe pas suppléer à une volonté qui n'a pas été manifestée (ATF 136 III 273 consid. 2.2 et l'arrêt cité). Le droit formateur doit s'exprimer par une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (acte formateur). L'exercice d'un droit formateur doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable (ATF 135 III

- 15/19 -

C/22883/2014 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_101/2015 du 21 juillet 2015 consid. 4.2).

### **E. 2.1.4**

A teneur de l'art. 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. Une allégation de fait ne doit cependant pas contenir tous les détails : il suffit qu'elle décrive les traits et les contours

importants des faits nécessaires, selon l'expérience de la vie, pour la subsumption sous la règle applicable à la prétention (ATF 136 III 322 consid. 3.4.2). Ce qui est contenu de manière évidente dans une allégation expresse d'une partie, ne doit pas être explicitement allégué (par exemple, l'allégué selon lequel l'ouvrage a été livré et mis en service par le maître d'ouvrage contient implicitement l'allégué selon lequel la réception de l'ouvrage a eu lieu; faits dits implicitement allégués; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_625/2015 du 29 juin 2016 consid. 4.1 non publié aux ATF 142 III 581).

## **E. 2.2**

Le Tribunal a retenu l'existence d'un contrat d'entreprise liant les parties, soumis aux CGC et à la norme SIA 118, points qui ne sont pas remis en cause en appel. Cela étant, ni les parties, ni le Tribunal n'ont précisé, lors des références faites à la norme SIA 118, quelle version de ce texte était applicable, le contrat se référant expressément à la version 1977/1991. Cependant, ainsi qu'il a été vu, le texte des deux versions susceptibles d'entrer en considération (soit la version 1977/1991 et 2013) est identique pour les dispositions topiques.

## **E. 2.3**

La question juridique centrale soulevée dans l'appel porte sur les conséquences juridiques de la vente du bien-fonds sur lequel les travaux ont été réalisés quant aux droits découlant de défauts de l'ouvrage.

Il ressort de l'état de fait de première instance, plus précisément du résumé de l'expertise judiciaire rendue le 17 août 2018, que l'immeuble avait été vendu par l'appelante et que des travaux de transformation étaient en cours. Toutes les installations montées par l'intimée avaient été démantelées et évacuées. La vente de l'hôtel a été confirmée par l'appelante elle-même, par la voix de son administrateur.

Dans ses plaidoiries finales, l'intimée a formulé des hypothèses sur le caractère possible ou impossible des réparations, envisageant ainsi l'impossibilité d'une réparation. Elle a reproché à l'appelante de n'avoir pas exposé son intérêt à la réparation, alors que l'hôtel avait été rénové après sa vente à un tiers en 2014.

Le Tribunal a ainsi retenu pour établi que l'appelante, qui avait exercé son droit formateur à la réparation par un tiers, se trouvait désormais dans l'impossibilité de permettre l'exécution des réparations et ne pouvait donc pas se voir allouer de

- 16/19 -

C/22883/2014 dommage sur une autre base. Elle avait donc perdu son intérêt digne de protection à ce que le Tribunal statue sur sa demande de versement d'une avance pour les réparations.

L'appelante voit dans ce raisonnement une violation de la maxime des débats : il ne pouvait être présumé de la seule vente de l'hôtel qu'elle était déchu de son droit à obtenir une avance pour les réparations. En effet, l'intimée n'avait jamais soulevé une telle impossibilité, relevée d'office par le Tribunal.

L'intimée considère que l'impossibilité d'effectuer les travaux était une conséquence, en droit, du fait qu'était la vente de l'hôtel à un tiers. L'appelante aurait dû alléguer que les travaux de réparation pouvaient toujours être réalisés. Il était d'ailleurs établi que l'installation litigieuse avait été démontée. Ainsi, l'aliénation de l'objet du litige en cours de

procédure avait pour effet de faire perdre la légitimation active à l'appelante.

Il n'est pas contesté que jusqu'à la vente de l'hôtel, l'appelante conservait un intérêt à obtenir la réparation du défaut constaté sur l'installation de l'intimée.

Cela étant, la vente de l'hôtel et le démontage des installations montées par l'intimée ont modifié la situation, ce qui n'est pas contestable.

En effet, quoi qu'en dise l'appelante, la vente et une éventuelle impossibilité d'exécuter les travaux ne sont pas deux circonstances distinctes. Il ne faut pas confondre le régime fondé sur les règles de la partie spéciale du CO et celui résultant de l'application de la norme SIA 118. Si, sous le premier, il est loisible au maître de choisir quel droit formateur (parmi la réparation, l'action minutoire et la résolution) il entend exercer, le maître doit, sous le second, demander la réparation avant de pouvoir, sous certaines conditions, exercer les autres droits formateurs précités.

Or, en l'espèce, par la vente de l'immeuble et par le démontage de l'installation, faits qui ne sont pas contestés bien que survenus durant la procédure, l'appelante a bel et bien rendu, de facto, impossible toute réparation par l'intimée en perdant la maîtrise de l'ouvrage. Elle ne pouvait pas, contrairement à ce qu'elle soutient, librement renoncer à la réparation de l'ouvrage : la possibilité de permettre la réparation apparaît en effet, sous le régime de la norme SIA 118, comme une condition à l'exercice des droits du maître. Si celui-ci rend la réparation impossible, il perd toute possibilité de se faire indemniser. En outre, rien dans le dossier ne permet d'affirmer que, jusqu'à la vente, l'intimée n'était pas capable d'opérer la réparation : l'appelante ne le soutient d'ailleurs pas. Il lui incombait au contraire de démontrer que toute réparation par l'intimée était impossible par la

- 17/19 -

C/22883/2014 faute de celle-ci, avant de pouvoir prétendre aux autres droits formateurs prévus par la norme SIA 118.

En tous les cas, dans ses développements subsidiaires, l'appelante, se concentrant uniquement sur les droits en cas de défauts découlant de la partie spéciale du CO et non sur la norme SIA 118 applicable ici, ne convainc pas en soutenant qu'elle aurait demandé, outre ou parallèlement à la réparation, des dommages-intérêts ou une indemnisation, dont le rattachement à une disposition légale n'est pas évident à la lecture de ses écritures. En tout état, l'appelante elle-même a distingué dans ses écritures de première instance les postes relevant de réparations de ceux donnant lieu à des dommages-intérêts (soit les frais consécutifs à la panne, comme l'achat de chauffages d'appoint ou la consommation supérieure d'électricité par exemple), ces derniers n'étant plus réclamés à ce stade. Les termes de "réduction du prix" ne ressortent d'aucun document figurant au dossier. Elle ne le soutient d'ailleurs pas. Il n'est donc pas envisageable que le simple dépôt de la demande en paiement vaille renonciation aux réparations et déclaration de volonté tendant à la réduction du prix ou à la résolution du contrat.

Il s'ensuit qu'une éventuelle demeure de l'intimée dans la réalisation de la réparation n'entre pas en considération, dès lors que l'appelante n'a exercé aucun droit formateur et donc opéré aucun choix avant ou après la demeure de l'intimée qu'elle invoque. Contrairement à ce que l'appelante soutient, elle a, en octobre 2014 encore, envisagé les réparations.

En tous les cas, responsable de l'impossibilité de réparer l'ouvrage, l'appelante était forclosée à obtenir une quelconque autre réparation ou à pouvoir exercer un autre droit formateur.

L'appelante invoque qu'elle pourrait compenser l'avance des coûts de réparation demandée avec ses prétentions découlant du remboursement du prix payé pour l'ouvrage défectueux. Or, comme sa prétention en avance de frais n'est pas fondée et qu'elle ne peut pas non plus prétendre à l'exercice d'un autre droit formateur, toute compensation est exclue.

Par conséquent, par substitution de motifs, le jugement entrepris doit être confirmé, l'appelante ne pouvant obtenir aucune prétention financière en lien avec le défaut qu'elle a allégué.

#### **E. 2.4**

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les griefs développés par l'intimée, l'action dirigée contre elle n'étant de toute manière pas fondée.

- 18/19 -

C/22883/2014

#### **E. 2.5**

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

#### **E. 3**

Les frais judiciaires d'appel seront fixés à 27'000 fr. (art. 2, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et entièrement compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par elle-même, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera également condamnée à verser à l'intimée un montant de 15'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA inclus, compte tenu du travail fourni par son conseil et de la valeur litigieuse (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

- 19/19 -

C/22883/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA le 6 septembre 2021 contre le jugement JTPI/8460/2021 rendu le 24 juin 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22883/2014. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 27'000 fr., les met à charge de A\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance de frais qu'elle a versée et qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser 15'000 fr. à C\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

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

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