

GE_GERICHTE ACJC/703/2026 vom 23. April 2026

GE Cour de justice, 2026-04-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_703_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/703/2026 du 23 avril 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/703/2026 del 23 aprile 2026

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable pour avoir été interjeté en temps utile (art. 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 CPC).

E. 1.2

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

E. 1.3

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuées par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC).

E. 2

Les parties ne contestent pas la qualification de contrat d'entreprise ni l'applicabilité de la norme SIA-118. Le litige est circonscrit à l'exercice de la garantie pour les défauts sous cet angle.

- 11/16 -

C/6499/2022

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'avait pas respecté le droit préférentiel de l'intimée à la réfection de l'ouvrage. Invoquant une constatation inexacte des faits, elle soutient que le comportement adopté par l'intimée, tant devant le juge vaudois que dans le cadre de ses courriers, démontrait un refus catégorique de procéder à la réfection des travaux, si bien qu'elle était en droit de faire appel à un tiers, ce d'autant plus au vu de la prochaine reprise de l'hôtel par un nouvel exploitant.

E. 3.1

Selon l'art. 165 al. 1 SIA-118, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défauts, au sens de l'art. 166 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. L'entrepreneur répond de tous les défauts qui ont été invoqués avant l'échéance du délai de garantie (art. 174 al. 1 ch. 1 SIA-118).

E. 3.1.1

Selon l'art. 169 al. 1 SIA-118, en cas de défauts de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts selon art. 171, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut (droit à la réfection, art. 160, 161 al. 2, 162, 174 al. 2, 179 al. 2 SIA-118). Si l'entrepreneur ne s'exécute pas, le maître peut, notamment, faire exécuter la réparation par un tiers aux frais de l'entrepreneur, déduire une moins-value de l'ouvrage ou se départir du contrat (art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA-118).

E. 3.1.2

Lorsque l'entrepreneur a expressément refusé de procéder à l'élimination d'un défaut ou qu'il n'en est manifestement pas capable, le maître peut exercer les droits prévus par l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 avant l'expiration du délai fixé pour la réfection (art. 169 al. 2 SIA-118). Il y a refus « exprès » lorsque l'entrepreneur refuse clairement et définitivement de procéder à la réfection, d'y procéder correctement (ATF 116 II 312, in JdT 1991 I 179) ou d'y procéder dans un délai convenable. Il doit s'agir d'un refus injustifié (GAUCH, Der Werkvertrag, n. 2667, p. 944). L'art. 169 al. 2 SIA-118 n'entre donc pas en ligne de compte aussi longtemps que l'entrepreneur refuse la réfection parce qu'il est, exceptionnellement, en droit de faire dépendre l'élimination du défaut du paiement préalable d'une participation aux frais ou de la constitution d'une sûreté (GAUCH, KommSIA118, n. 31-34 ad art 169). Tant que le maître de l'ouvrage n'a pas fixé de délai à l'entrepreneur pour la réfection de l'ouvrage, l'inaction de ce dernier ne constitue pas un refus de procéder à l'élimination du défaut. En revanche, il se peut que l'inaction de l'entrepreneur, couplée à d'autres circonstances, permette de conclure au refus de l'entrepreneur de procéder à l'élimination du défaut. Si l'entrepreneur a d'emblée refusé de procéder à l'élimination du défaut ou que son incapacité à procéder à

- 12/16 -

C/6499/2022 ladite élimination est manifeste, le maître peut exercer les droits prévus par l'art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 de la norme SIA-118 sans même avoir à fixer de délai pour la réfection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2024 du 5 avril 2025 consid. 4.1 et les références citées).

E. 3.1.3

Aux termes de l'art. 175 SIA-118, l'entrepreneur a le droit, avec l'accord du maître, de visiter l'ouvrage durant le délai de garantie. L'accord du maître de l'ouvrage ne doit porter que sur le moment de la visite et non sur le droit de visite, qui découle déjà de l'art. 175 SIA-118. Le droit de visite de l'art. 175 SIA-118 s'explique avant tout par la règle de répartition de la preuve de l'art. 174 al. 3 SIA-118. Il permet à l'entrepreneur, dans la perspective d'un éventuel litige, de sauvegarder la preuve que, par exemple, l'ouvrage est utilisé de façon inappropriée. Si le maître refuse la visite exigée par l'entrepreneur, le juge peut en tenir compte en usant de son pouvoir d'appréciation des preuves. L'entrepreneur ne peut cependant en aucun cas se fonder sur l'art. 175 SIA-118 pour accéder à l'ouvrage contre la volonté du maître (GAUCH, op. cit., p. 731).

E. 3.1.4

Si le maître viole la règle de l'art. 169 al. 1 SIA-118 en procédant lui-même à la réfection d'un défaut ou en y faisant remédier par un tiers avant d'avoir exigé de l'entrepreneur qu'il procède à l'élimination des défauts ou d'avoir attendu la naissance du droit d'option aux termes de l'art. 169 al. 1, il en supporte les frais et les risques (ATF 110 II 53, in JdT 1984 I 481; cf. cep. n. 2666 ss). En procédant trop tôt à la réparation, il perd non seulement son

droit à la résolution du contrat mais également le droit à la réduction du prix (ATF 116 II 453, 116 II 311 et 110 II 53), sans qu'il ait la possibilité de se rabattre sur d'autres créances. Il n'a pas droit au remboursement des frais consentis pour la réparation qu'il a effectuée de son propre chef et l'entrepreneur n'est pas obligé de remettre au maître ou de se laisser imputer sur le solde du prix dû, ce qu'il a économisé du fait de la réfection exécutée par le maître (GAUCH, op. cit., p. 724).

E. 3.2

En l'espèce, il sied de relever que dans son courrier du 26 janvier 2022, l'appelante n'a pas fixé de délai à l'intimée pour remédier aux défauts, mais simplement pour lui indiquer les démarches envisagées à cette fin. Elle se prévaut du fait qu'un délai aurait (par la suite) été superflu dès lors que l'intimée avait d'emblée refusé de procéder à l'élimination des défauts. Or, l'intimée a répondu par écrit le 2 février 2022, soit dans le délai imparti, en proposant de tenir une séance sur place afin de visualiser les éléments invoqués. Elle a réitéré sa demande de visite dans le cadre de son courrier du 4 mars 2022. La proposition de l'intimée de fixer une séance sur place pour constater les défauts répondait ainsi, en temps utile, au courrier de l'appelante, qui demandait quelles démarches étaient envisagées. La demande de l'intimée était du reste légitime dès lors que la liste de défauts avait été établie de manière unilatérale par l'appelante, était qualifiée de « provisoire » et ne contenait aucune photo à son

- 13/16 -

C/6499/2022 appui. Le représentant de l'intimée et le témoin J_____ ont de surcroît expliqué que, selon leur analyse, il y avait une confusion entre les prestations de l'entreprise générale Q_____ SA et celles de la société intimée et que certains postes auraient pu relever d'une usure normale ou d'un mauvais entretien, ce qui confirmait la nécessité d'effectuer une visite sur place. Le fait que l'intimée ait préalablement contesté sa responsabilité ne peut être considéré comme un refus catégorique et définitif de procéder à toute réfection. La visite sur place était précisément demandée afin de pouvoir procéder visuellement aux constatations et établir, de manière contradictoire, la liste des éventuels défauts opposables à l'intimée. Les termes du courrier du 4 mars 2022 sont clairs et sans équivoque, dans la mesure où il est indiqué qu'en cas de défauts qui lui seraient imputables, l'intimée procéderait à leur réfection, s'engageant ainsi à remédier aux défauts qui seraient constatés de manière contradictoire sur place. Le représentant de l'intimée a confirmé devant le Tribunal que le but de la séance sollicitée était de faire un constat « pour y remédier », ajoutant que l'entreprise remplaçait systématiquement les installations en cas de défauts, voire même en cas de mauvaise utilisation par l'utilisateur. Le témoin J_____ a, lui-aussi, affirmé que l'intimée se voulait collaborative et prête à se rendre sur place pour discuter et établir une liste contradictoire. Enfin, interdiction a été expressément faite à l'appelante de faire appel à un tiers, ce qui tend à démontrer que les parties étaient encore en discussion à ce stade. L'appelante fait grand cas de la procédure vaudoise sur mesures provisionnelles relative à l'appel à la garantie et du comportement adopté par l'intimée dans ce cadre. Elle ne saurait tirer argument des frais mis à la charge de l'intimée puisque cette répartition a eu lieu en raison du fait que la cause est devenue sans objet compte tenu du paiement opéré par la banque, sans qu'il ne soit statué sur les divers arguments des parties. Par ailleurs, si l'intimée a certes contesté sa responsabilité quant aux défauts invoqués devant les juridictions vaudoises, ses arguments visaient à empêcher le versement de la garantie. Cela ne signifiait pas pour autant qu'elle aurait refusé de procéder à la réfection des défauts éventuellement constatés après la visite sur place qu'elle sollicitait à cette fin.

D'ailleurs, dans son courrier du 4 mars 2022, envoyé après l'encaissement de la garantie par l'appelante, l'intimée a confirmé par écrit son engagement à réparer les éventuels défauts si ceux-ci venaient à être constatés. Partant, même si les parties étaient en litige et que l'appelante avait déjà encaissé la garantie, l'intimée demeurait disposée à effectuer la visite des lieux et, cas échéant, les travaux de réfection. Contrairement à l'avis de l'appelante, on ne discerne aucun comportement contradictoire de la part de l'intimée, laquelle a contesté les défauts tout en sollicitant la fixation d'une visite sur place. On comprend aisément que son refus portait sur une liste de défauts établie sans son concours et dépourvue de preuve à

- 14/16 -

C/6499/2022 son appui et qu'elle demandait précisément à pouvoir constater les défauts par elle-même. On comprend également que pour admettre sa responsabilité, l'intimée devait pouvoir constater par elle-même la nature et l'étendue des défauts allégués. Le témoin J_____ a d'ailleurs affirmé lors de son audition devant le Tribunal qu'il était hors de question d'accepter telle quelle une liste unilatérale, raison pour laquelle une visite contradictoire avait été proposée. La démarche de l'intimée ne saurait pas davantage être qualifiée de dilatoire, comme le prétend l'appelante. En effet, l'intimée a proposé la visite quelques jours seulement après réception de l'avis des défauts, en respectant de surcroît le délai fixé par l'appelante. Dans son second courrier du 4 mars 2022, elle a sollicité que la visite se fasse sous une dizaine de jours, soit à brève échéance, ce qui tend à démontrer qu'elle était disposée à aller rapidement de l'avant. Enfin, le fait que la garantie bancaire arrivait bientôt à échéance n'a aucune incidence, dans la mesure où l'appelante pouvait à la fois faire appel à la garantie et procéder à la visite des lieux, l'un n'empêchant pas l'autre. Les travaux étaient, en effet, encore possibles à cette date et l'intimée disposée à les effectuer à condition que les défauts lui soient réellement imputables. C'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la demande de l'intimée de pouvoir se rendre sur place s'inscrivait dans le cadre de l'art. 175 SIA-118. En effet, cette norme prévoit expressément un droit de l'entrepreneur à visiter l'ouvrage, notamment en vue d'un potentiel litige, pour constater les défauts et sauvegarder les éventuelles preuves. Le fait que l'intimée ait, au préalable, contesté sa responsabilité n'y change rien. Les déclarations de F_____ et du témoin J_____ confirment, de manière claire et concordante, que l'intimée a bien sollicité une visite contradictoire afin de vérifier l'existence et la nature des défauts et, cas échéant, y remédier. Peu importe à cet égard que l'intimée ne se soit pas expressément référée à la norme SIA dans sa demande. L'appelante n'a cependant pas donné suite à la proposition formulée par l'intimée. Elle n'a jamais donné son accord pour une telle visite, ni proposé de dates et a coupé court en refusant toute visite considérant celle-ci n'avait « aucun sens ». L'appelante est de mauvaise foi lorsqu'elle soutient qu'elle ne s'est jamais opposée à une visite, reprochant ainsi à l'intimée de ne pas avoir pris contact directement avec l'exploitant de l'hôtel. L'intimée a usé des moyens qu'elle avait à sa disposition en demandant à deux reprises des dates à l'appelante et en se montrant disponible. Elle ne pouvait, en revanche, imposer une telle visite, dans la mesure où, conformément à l'art. 175 SIA-118, l'entrepreneur ne peut procéder à la visite qu'avec l'accord du maître de l'ouvrage, ce que l'intimée n'a jamais obtenu malgré ses demandes réitérées. Or, si l'appelante réclamait la réparation des défauts, elle devait permettre à l'intimée de pouvoir accéder aux locaux. Enfin, il sied encore de relever que l'appelante a, en fin de compte, confié la réfection de l'ouvrage à un tiers alléguant une « très prochaine » entrée dans

- 15/16 -

C/6499/2022 l'hôtel d'un nouvel exploitant, alors qu'aucun facteur d'urgence n'avait été mentionné ni même évoqué jusqu'alors. Dans son courrier du 26 janvier 2022, l'appelante n'a en effet mentionné aucune urgence, ni une réouverture de l'hôtel et encore moins à brève échéance. Au vu de ce qui précède, l'appelante ne pouvait inférer ni du contexte ni du comportement de l'intimée que cette dernière aurait émis un refus catégorique et définitif à toute réfection des défauts. Le fait qu'elle ait déjà encaissé la garantie ne pouvait pas non plus justifier de priver l'intimée de son droit prioritaire de procéder à la réfection des défauts. Enfin, comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, aucune allégation n'a été formulée quant à une éventuelle impossibilité de l'intimée de procéder à la réfection des éventuels défauts. L'appel se révèle dès lors infondé et sera rejeté.

E. 4

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 6'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), compte tenu de la valeur litigieuse, mais également du fait que la procédure d'appel se limite à une question de principe sans nécessiter d'examiner l'intégralité du fond de l'affaire (en particulier les différents défauts invoqués). Ils seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et entièrement compensés avec l'avance de frais fournie par cette dernière à hauteur de 9'000 fr., qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC). Les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront, en conséquence, invités à restituer le solde de l'avance en 3'000 fr. à l'appelante.

L'appelante sera, en outre, condamnée aux dépens d'appel de l'intimée, arrêtés à 5'000 fr. TTC, les écritures de cette dernière étant circonscrites à la question de principe (art. 84, 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 16/16 -

C/6499/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/7868/2025 rendu le 25 juin 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6499/2022. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais d'appel : Arrête les frais judiciaires d'appel à 6'000 fr., les met à la charge de A_____ SA et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer le solde de l'avance, en 3'000 fr., à A_____ SA. Condamne A_____ SA à verser à C_____ SA la somme de 5'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Stéphanie MUSY, présidente; Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, 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.