

## **GE\_GERICHTE ACJC/757/2017 vom 29. Juni 2017**

GE Cour de justice, 2017-06-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_757\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_757_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/757/2017 du 29 juin 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/757/2017 del 29 giugno 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, les prétentions de l'intimée devant le Tribunal s'élevaient en dernier lieu à plus de 1'065'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

#### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC).

#### **E. 1.3**

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

#### **E. 2**

Il n'est pas contesté que les parties se sont liées par un contrat d'architecte dit global, où certaines prestations de l'architecte relèvent du contrat de mandat et d'autres du contrat d'entreprise (cf. ATF 134 III 361 consid. 5.1; 127 III 543 consid. 2a et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_146/2016 du 19 août 2015 consid. 4.1). Il n'est pas davantage remis en cause que le règlement SIA 102 (édition 2003) est applicable aux relations contractuelles précitées, celui-ci étant expressément désigné par le contrat SIA 1002 du 28 juin 2006 au moyen duquel les parties ont choisi de formaliser leurs relations.

#### **E. 3**

L'appelante reproche principalement au Tribunal d'avoir mal interprété et appliqué les dispositions de ce contrat relatives à la rémunération due à l'intimée, ce qui l'aurait conduit à accorder à celle-ci des sommes excédant la rémunération convenue.

#### **E. 3.1**

Confronté à un litige sur l'interprétation de dispositions contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2; 127 III 444). Cette volonté s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du

C/8482/2013 contrat, en particulier le comportement des parties (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.1.1; 4A\_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances. Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 135 III 410 consid. 3.2; 133 III 61 consid. 2.2.1; 132 III 626 consid. 3.1 et 131 III 377 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_200/2015 cité consid. 4.1.1). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_92/2013 du 25 septembre 2013 consid. 3.1).

### **E. 3.2**

Il convient en l'espèce d'examiner les différents postes de la rémunération litigieuse au regard des principes rappelés ci-dessus.

#### **E. 3.2.1**

L'appelante reproche tout d'abord au Tribunal d'avoir considéré que la rémunération due à l'intimée pour ses prestations ordinaires d'architecte n'était pas arrêtée forfaitairement, mais qu'elle était partiellement sujette à adaptation ultérieure, selon des critères définis par la norme SIA.

##### **E. 3.2.1.1**

Dans le contrat préimprimé du 28 juin 2006, les parties ont adopté pour les prestations de base, de manière apparemment contradictoire, à la fois les dispositions prévoyant une rémunération selon le coût de l'ouvrage au sens de l'art. 7 RSIA 102, calculée selon une estimation des coûts, et celles prévoyant une rémunération selon un montant arrêté (prix ferme). La mention d'une rémunération forfaitaire, sans prise en compte du renchérissement, prévue par ces dispositions était, là aussi de manière apparemment contradictoire, partiellement biffée et remplacée par un renvoi à l'article 5 du contrat concernant l'adaptation des rémunérations au renchérissement. Les parties ont complété cette dernière disposition en indiquant qu'aucun renchérissement ne serait dû jusqu'au 31 décembre 2006, tandis que les prestations effectuées ultérieurement seraient adaptées selon les critères retenus par la SIA ([Z1] et [Z2]) valables pour la période considérée. Au vu de ces dispositions contractuelles, il faut admettre, comme l'a fait le Tribunal, que les parties avaient toutes deux l'intention de « forfaitiser » la rémunération des prestations ordinaires d'après le coût de l'ouvrage jusqu'au 31 décembre 2006, puis de réserver des adaptations, non pas au renchérissement

- 16/26 -

C/8482/2013 proprement dit, mais à la hausse des coefficients [Z1] et [Z2], comme si ceux-ci traduisaient le renchérissement (bien que tel ne soit pas le cas stricto sensu). Un tel compromis résulte clairement des longues négociations menées par les parties, au cours desquelles l'appelante souhaitait que la rémunération des prestations ordinaires soit

entièrement fixée à l'avance de manière forfaitaire, sans aucune adaptation au renchérissement, tandis que l'intimée désirait que l'entier de cette rémunération soit déterminé à la fin des travaux, avec toutes les adaptations nécessaires, y compris au renchérissement. Rien n'indique que l'une des parties, notamment l'intimée, aurait entièrement accédé aux exigences de l'autre partie et le contrat préformulé du 28 juin 2006 n'aurait certainement pas été complété de la manière décrite ci-dessus, apparemment contradictoire, si tel avait été le cas. L'existence d'un accord sur le compromis susvisé est également confirmée par le fait que l'appelante s'est dans un premier temps acquittée de situations intermédiaires comprenant l'adaptation aujourd'hui litigieuse, avant d'en contester le principe. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'adaptation de la rémunération des prestations ordinaires à compter du 1er janvier 2007 n'a par ailleurs pas pour effet de soumettre la quasi-totalité de ladite rémunération à l'adaptation litigieuse. Quand bien même les travaux de chantier n'ont débuté qu'au mois de décembre 2006, une partie non négligeable des prestations ordinaires de l'architecte a nécessairement été fournie avant le début desdits travaux. En l'occurrence, il est établi que l'intimée a fourni 23% de ses prestations ordinaires en 2005 et 14,5% en 2006. C'est ainsi un total de 37,5% des prestations ordinaires, représentant près de 900'000 fr. TTC, qui est soustrait à l'adaptation litigieuse, au bénéfice de l'appelante. C'est également en vain que l'appelante soutient que la présence des termes "à l'exception des montants forfaitaires arrêtés" dans la partie préimprimée de la clause relative à l'adaptation au renchérissement aurait pour conséquence que les prestations ordinaires seraient nécessairement exclues de l'adaptation convenue, laquelle ne concernerait selon elle que les prestations spécifiques. En l'occurrence, le montant de 2'210'000 fr. HT, dont l'appelante soutient qu'il aurait été arrêté de manière forfaitaire pour les prestations ordinaires, ne figure pas en face de l'option "rémunération selon le montant arrêté (prix ferme)" à l'article 2.2 du contrat, mais est indiqué à titre d'estimation des honoraires d'après le coût de l'ouvrage (article 2.3), lui-même défini par estimation des coûts prévisibles déterminant le temps nécessaire à son exécution. Les termes susvisés, de même que la réserve de l'article 5 dans la clause relative au caractère forfaitaire de la rémunération, doivent donc être compris au regard de l'accord exprimé dans ce dernier article, à savoir que seule la rémunération des prestations effectuées jusqu'au 31 décembre 2006 serait réellement forfaitaire, tandis que celle des prestations effectuées ultérieurement serait sujette à adaptation, y compris la rémunération des prestations ordinaires de l'architecte, définie par rapport au coût estimé de l'ouvrage. Comme l'a relevé le Tribunal, une telle adaptation, reflétant l'évolution

- 17/26 -

C/8482/2013 des coefficients [Z1] et [Z2], ne pouvait d'ailleurs concerner que la rémunération des prestations ordinaires, qui seule était calculée selon la formule figurant dans l'annexe 6 et impliquait le recours auxdits coefficients. La rémunération des prestations spécifiques devait quant à elle soit correspondre à un simple pourcentage du coût de l'ouvrage, au sens de l'article 7 RSIA 102, soit être calculée en fonction du temps effectif, au sens de l'article 6.2 RSIA 102, méthodes excluant toutes deux le recours aux coefficients [Z1] et [Z2]. On relèvera d'ailleurs que l'application de l'adaptation aux seules prestations spécifiques de l'architecte, aboutirait, selon le calcul abstrait auquel l'appelante se livre elle-même, à une augmentation des honoraires de l'intimée limitée à 7'587 fr., ce qui reviendrait de facto à rendre quasiment inopérante l'adaptation convenue. Par conséquent, il faut admettre que les deux parties avaient nécessairement, lors de la conclusion du contrat

litigieux, l'intention d'adapter la rémunération de l'intimée pour les prestations ordinaires effectuées après le 31 décembre 2006.

#### **E. 3.2.1.2**

A supposer que l'appelante n'ait pas eu concrètement cette intention, il faudrait néanmoins admettre, au vu des éléments rappelés ci-dessus, que l'intimée pouvait de bonne foi considérer que la rémunération de ses prestations ordinaires serait adaptée selon les critères retenus dès le 1er janvier 2007. La manière dont le contrat préimprimé litigieux a été finalement complété, au terme de négociations durant lesquelles l'intimée souhaitait que l'entier de ses honoraires soit adapté chaque année au renchérissement, permettait à celle-ci de considérer de bonne foi que le compromis décrit ci-dessus avait été trouvé, selon lequel la rémunération de ses seules prestations effectuées après le 31 décembre 2006 serait sujet à adaptation, sur la base d'autres critères que ceux du renchérissement proprement dit mais sans distinction quant au caractère ordinaire ou spécifique des prestations concernées. L'appelante, qui était, tout comme l'intimée, expérimentée dans le domaine immobilier et qui souhaitait initialement exclure toute adaptation de la rémunération de l'intimée, ne pouvait pas de bonne foi admettre, au vu de la manière dont les articles 2.2 et 5 du contrat ont été complétés, que la rémunération des prestations ordinaires de l'architecte était entièrement arrêtée de manière forfaitaire et que seule la rémunération des prestations spécifiques pourrait faire l'objet d'une telle adaptation, selon des critères étrangers aux modes de calcul de cette dernière rémunération. Pour cette raison également, le jugement entrepris doit être confirmé en tant qu'il a considéré que la rémunération des prestations ordinaires de l'intimée devait être adaptée, dès le 1er janvier 2007, en fonction de l'évolution des coefficients [Z1] et [Z2] définis par la norme SIA. Le calcul opéré à ce propos par le Tribunal n'étant à juste titre pas contesté par les parties, son résultat sera également confirmé, de sorte qu'il sera retenu qu'un montant total de 2'711'560 fr. est dû à l'intimée à titre de rémunération de ses prestations ordinaires, sous déduction des acomptes déjà versés.

- 18/26 -

C/8482/2013

#### **E. 3.2.1.3**

Au surplus, contrairement à ce que soutient l'appelante, le premier juge n'a pas statué ultra petita en procédant de la sorte. Devant le Tribunal, l'intimée a conclu au paiement d'un montant global de 1'065'179 fr., représentant le solde qu'elle estimait lui être dû pour la rémunération de ses différentes prestations, sans distinguer la part de chacune d'entre elles dans ce total, ni la proportion des sommes déjà versées imputée de chacun des postes de rémunération. En allouant à l'intimée un montant de 914'895 fr. au titre de la rémunération de ses différentes prestations, le premier juge a respecté le cadre des conclusions susvisées et il importe peu qu'il ait pu, ce faisant, s'écarter des calculs ou de la motivation présentée par l'appelante, conformément à la jurisprudence constante en la matière (cf. ATF 120 II 172 consid. 3a et arrêt du Tribunal fédéral 4A\_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.5). Au demeurant, si l'intimée a pu indiquer dans ses écritures de première instance qu'un solde inférieur à la différence entre le montant de 2'711'560 fr. indiqué ci-dessus et celui de 2'378'000 fr. admis par l'appelante lui demeurait dû au titre de ses prestations ordinaires, ce solde s'entendait après déduction de sommes déjà versées; or, l'appelante ne démontre pas que le solde implicitement alloué par le premier juge pour les prestations ordinaires serait supérieur au solde indiqué par l'intimée après déduction des sommes déjà perçues. Une telle

éventualité doit en réalité être exclue, dès lors que l'intimée chiffrait la rémunération de ses prestations ordinaires à un montant légèrement supérieur à celui finalement retenu par le premier juge (soit 2'717'944 fr. contre 2'711'560 fr.). Ce motif ne commande dès lors pas de réduire le montant alloué par Tribunal au titre des prestations ordinaires de l'intimée.

### **E. 3.2.2**

L'appelante reproche également au Tribunal d'avoir accordé des sommes excessives en relation avec les prestations spécifiques qu'elle a elle-même commandées à l'intimée. Elle ne reconnaît devoir à ce titre qu'un montant de 76'370 fr., relatif à la modification des sous-sols des villas. Il est cependant établi qu'une autre prestation, qui concernait la modification des pergolas, a fait l'objet d'un devis de la part de l'intimée à hauteur de 35'800 fr. HT, lequel a été accepté avec confirmation de commande par l'appelante. Le Tribunal a dès lors retenu à bon droit l'existence d'un accord ad hoc sur ce montant. L'appelante ne conteste pas que les travaux correspondants ont été réalisés; son argumentation selon laquelle les pergolas étaient comprises dans les prestations de base de l'intimée, de sorte qu'elles ne pouvaient donner lieu à une rémunération supplémentaire, ne saurait être retenue. Il est en effet établi que les pergolas initialement prévues n'ont pas donné satisfaction aux acquéreurs et qu'à leur demande, l'appelante a commandé à l'intimée des modifications du projet initial sur ce point. Il est dès lors correct de retenir que ces modifications donnent lieu à des prestations supplémentaires de l'architecte et que ces prestations soient elles-

- 19/26 -

C/8482/2013 mêmes rémunérées, conformément aux accords passés entre les parties. Le montant de 38'521 fr. TTC facturé par l'intimée est donc dû à celle-ci. Pour le surplus, il est établi, ce point n'ayant pas été contesté par l'intimée, qui a renoncé à former appel, que les quatre autres factures dont elle réclamait le paiement, totalisant 118'134 fr. TTC, n'ont pas fait l'objet d'un accord entre les parties, ni d'une confirmation de commande de la part de l'appelante, de sorte qu'elles ne suffisent pas à établir la valeur des travaux invoqués, comme l'a retenu le Tribunal. Au cours de la procédure, l'appelante a cependant admis que les prestations spécifiques qu'elle avait commandées à l'intimée pouvaient donner lieu au paiement d'un montant total de 137'055 fr., comprenant notamment 76'370 fr. pour la modification des sous-sols et 53'098 fr. pour d'autres travaux complémentaires. Il faut donc admettre que le total susvisé est dû à l'intimée, avec la précision que, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, le montant de 38'521 fr. TTC relatif aux pergolas doit être considéré comme inclus dans ledit total, au titre des autres travaux complémentaires. Le montant alloué par le Tribunal en 175'577 fr. sera donc réduit en conséquence de 38'521 fr. et arrêté à 137'055 fr., tel qu'admis par l'appelante.

### **E. 3.2.3**

L'appelante reproche ensuite au Tribunal d'avoir inclus dans le total des sommes dues à l'intimée une somme de 278'440 fr. au titre des prestations spécifiques examinées pour le compte des acquéreurs, mais finalement non commandées par ceux-ci et/ou non acceptées par l'appelante elle-même. Il est exact que le contrat conclu par les parties ne prévoyait pas de rémunération particulière en faveur de l'intimée au cas où des prestations spécifiques demandées par les acquéreurs ne seraient finalement pas exécutées ni payées par ceux-ci. Ce contrat prévoyait uniquement, par référence à "l'usage" en vigueur dans les promotions pilotées par C\_\_\_\_\_, que l'intimée percevrait des honoraires correspondant à 10% du prix

des modifications effectivement réalisées, avec clause d'exception pour les cas particulièrement importants. Les parties ont également convenu, plus précisément et toujours par référence à l'usage susvisé, que l'appelante facturerait aux acquéreurs des honoraires correspondant à 15% du prix des travaux, dont elle rétrocéderait 10% à l'intimée à réception du paiement correspondant. Pour renseigner l'intimée sur les modalités et l'usage susvisés, l'appelante lui a cependant remis un exemplaire du contrat d'entreprise type qu'elle avait établi pour les acquéreurs des villas. Or, ce document prévoyait expressément que jusqu'à la signature de tout devis concernant des modifications de travaux, un architecte serait à la disposition des acquéreurs pour consultation, et que cette prestation leur serait facturée au tarif horaire applicable prévu par la norme SIA.

- 20/26 -

C/8482/2013 Dans ces conditions, l'intimée pouvait de bonne foi déduire du comportement de l'appelante, qui lui a remis ce document, puis a facturé aux acquéreurs les heures qu'elle-même comptabilisait, que le temps consacré à l'étude des demandes des acquéreurs lui serait effectivement payé, selon le tarif horaire concerné. Comme l'a relevé le Tribunal, il était et reste difficilement concevable, notamment pour l'intimée, que l'appelante demande à cette dernière de comptabiliser et de facturer le temps ainsi consacré, puis conserve pour elle-même les montants encaissés, sans les rétrocéder à l'intimée. Contrairement à ce que soutient l'appelante, rien dans l'économie générale du contrat ne permet de retenir que les prestations ainsi fournies par l'intimée étaient déjà rémunérées par d'autres biais, notamment par le choix de certains paramètres dans le calcul de la rémunération des prestations ordinaires. Il apparaît de surcroît que les montants retenus ne correspondent à aucune prestation délivrée par l'appelante. Par conséquent, en application du principe de la confiance rappelé ci-dessus, il faut admettre que l'appelante est tenue de verser à l'intimée une rémunération horaire pour les prestations spécifiques fournies aux acquéreurs dans le cadre de modifications finalement non réalisées. Le Tribunal a donc inclus à bon droit dans la rémunération totale due à l'intimée une somme de 278'440 fr. à ce titre, somme dont le calcul n'est pas spécifiquement contesté par l'appelante.

#### **E. 3.2.4**

Au surplus, l'appelante ne conteste pas qu'une somme de 220'747 fr. soit due à l'intimée au titre de la rémunération des prestations spécifiques commandées et payées par les acquéreurs de villas, correspondant à 10% de la valeur en plus-value des travaux exécutés. La rémunération totale due à l'appelante s'élève dès lors à 3'347'802 fr. TTC (soit 2'711'560 fr. pour les prestations ordinaires, 137'055 fr. pour les prestations spécifiques commandées par l'appelante, 278'440 fr. pour les prestations spécifiques demandées par les acquéreurs mais non réalisées et 220'747 fr. pour les prestations spécifiques commandées par les acquéreurs et exécutées). Sous déductions des sommes déjà versées par l'appelante, le solde dû à l'intimée s'élève à 876'373 fr. TTC (3'347'802 fr. – 2'471'429 fr.). Le montant alloué par le premier juge sera donc réformé en ce sens. S'y ajouteront les intérêts usuels, dont le principe et le point de départ ne sont pas contestés en appel.

#### **E. 3.2.5**

Il reste à examiner les éventuelles sommes devant être portées en déduction du montant susvisé, au titre des créances que l'appelante oppose en compensation.

#### **E. 4**

L'intimée ne conteste pas devoir à l'appelante un montant de 13'022 fr. plus intérêts, en relation avec l'implantation défectueuse d'un muret de séparation entre la parcelle supportant les villas et celle supportant une demeure classée. L'appelante soutient toutefois que des manquements imputables à l'intimée dans la

- 21/26 -

C/8482/2013 direction et la coordination des travaux auraient entraîné des retards dans le déroulement du chantier, l'exposant à son tour à divers préjudices, dont elle demande réparation.

#### **E. 4.1**

Dans le cas d'un contrat d'architecte global, les prestations de l'architecte ayant trait à la direction, la coordination et le contrôle des travaux relèvent du mandat (ATF 134 III 361 consid. 5.1; 110 II 380 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_34/2011 consid. 3). L'architecte mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). L'article 398 al. 1 CO renvoie aux règles régissant la responsabilité du travailleur dans les rapports de travail, soit à l'article 321e CO. Il en découle que la responsabilité de l'architecte mandataire suppose la réunion de quatre conditions qui sont cumulatives: une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au mandant qui s'en prévaut d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO; ATF 133 III 121 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_210/2015 du 2 octobre 2015 consid. 4.1). Les dispositions topiques du règlement RSIA 102 traitant de la responsabilité de l'architecte mandataire, prescrivent notamment que « Dans les cas où l'architecte est responsable de fautes commises dans l'exécution du mandat, il est tenu de rembourser au mandant les dommages qui en découlent. Cela vaut en particulier en cas de violation de son obligation de diligence et de loyauté, de non-respect ou de violation des règles de l'art reconnues de sa profession, de défauts de coordination ou de surveillance, d'évaluation insatisfaisante des coûts ou de non-respect de délais ou échéances contractuels » (art. 1.9.11 : Responsabilité de l'architecte). Ces dispositions précisent que « Si le non-respect des délais ou des échéances est le fait du mandant, il devra rembourser à l'architecte les éventuelles dépenses en sus [...] » (art. 1.9.2 : Responsabilité du mandant en cas de non-respect de délais ou d'échéances).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il est établi que le terme des travaux de construction litigieux, initialement fixé à la mi-2008, a été reporté à deux reprises, d'abord au mois d'octobre 2008, puis entre fin décembre 2008 et fin février 2009. Comme l'a retenu le Tribunal, il n'est pas démontré que ces reports successifs seraient imputables à l'intimée. Ces reports découlaient respectivement du fait que l'appelante a commencé ses travaux avec retard, pour le premier, et que celle-ci a ensuite sollicité une modification importante des sous-sols des villas dès le début effectif des travaux, pour le second. C'est donc d'entente entre les parties que l'intimée a établi, le 15 juillet 2008, un planning confirmant une livraison des

- 22/26 -

C/8482/2013 villas entre décembre 2008 et février 2009 et aucun manquement à ses obligations ne peut être retenu en relation avec les échéances susvisées. Il est par ailleurs établi que ces échéances ont été respectées pour l'ensemble des villas, à l'exception de deux d'entre elles qui ont été livrées respectivement en mai et en juillet 2009. L'appelante ne démontre cependant pas que ces deux retards de livraison seraient imputables à l'intimée en particulier. Il ressort au contraire de la procédure que lesdits retards trouvent leur cause dans les modifications de travaux commandées par l'appelante elle-même et, surtout, par les acquéreurs des villas. L'importance de ces dernières s'explique notamment par la volonté de l'appelante de satisfaire autant que possible ses clients relativement aux modifications des ouvrages, ce qui a considérablement augmenté la charge de travail de l'intimée. L'appelante ne peut dès lors reprocher à l'intimée de s'être efforcée d'y donner suite, cas échéant avec retard par rapport aux travaux initialement prévus, ce d'autant que les acquéreurs eux-mêmes ont souvent tardé à communiquer leurs décisions à l'intimée et/ou à s'acquitter des paiements correspondants, entraînant une dégradation des relations entre les parties. Les différents courriers auxquels se réfère l'appelante, émanant soit de clients acquéreurs, soit de collaborateurs de l'appelante elle-même, et reprochant à l'intimée des retards ponctuels dans l'avancement de certains travaux ou dans la transmission de certains documents, ne témoignent que de ce qui précède. Ils ne permettent pas de retenir que l'intimée serait à l'origine du retard de livraison des deux villas susvisées, ce qu'aucun témoin n'a d'ailleurs confirmé au cours de son audition. La Cour relève par ailleurs que les deux postes les plus importants que l'appelante entend opposer en compensation aux prétentions de l'intimée, soit l'indemnisation des acquéreurs à hauteur de 95'000 fr. et le versement de 128'862 fr. d'honoraires complémentaires de pilotage à C\_\_\_\_\_, ont été consentis par l'appelante en raison du report de la fin des travaux par rapport au terme initial, qui était fixé à la mi-2008, et non en relation avec le retard de livraison de deux villas par rapport au dernier terme prévu, qui échoyait au plus tard à fin février 2009. A supposer même que ce dernier retard puisse être imputé à l'intimée, l'appelante n'indique pas quelle part des indemnités et honoraires complémentaires susvisés aurait trait aux deux seules villas en question, pour la période comprise entre fin février 2009 et la livraison effective de celles-ci. Il n'y a dès lors pas lieu de compenser tout ou partie de ces montants avec les sommes revenant à l'intimée. Dans le même sens, il n'est pas établi ni concevable que la livraison différée des deux dernières villas ait pu occasionner à l'appelante des coûts supplémentaires d'eau et d'électricité, d'une part, et de nettoyage, d'autre part, pour les montants invoqués de 30'821 fr. et de 27'037 fr. Ces montants, qui couvrent la période du 1er janvier au 31 mai 2009, ont manifestement trait à une large partie du chantier et il est de surcroît probable que les frais correspondants d'eau, d'électricité et de

- 23/26 -

C/8482/2013 nettoyage, nécessaires à l'achèvement des travaux, auraient été encourus quelle que soit la date de cet achèvement. Ils ne peuvent dès lors être opposés en compensation aux prétentions de l'intimée. S'agissant enfin des pergolas, pour lesquelles l'appelante entend opposer des frais de grutage à hauteur de 14'612 fr., les considérations émises ci-dessus à propos des modifications requises par l'appelante et les acquéreurs s'appliquent pleinement. Il est en effet établi que les pergolas initialement prévues, composées de simples câbles tendus, n'ont pas été retenues par les acquéreurs, de sorte que l'appelante elle-même a demandé à l'intimée de lui présenter plusieurs variantes différentes. L'intimée s'est exécutée, mais les acquéreurs ont tardé à prendre leur décision quant au

modèle exact souhaité, de sorte que les pergolas n'ont pu être installées qu'à l'issue des travaux, lorsque les machines avaient déjà quitté le chantier. On peine à voir en quoi l'intimée aurait ce faisant manqué à ses obligations. Rien n'indique notamment que les pergolas initialement proposées étaient inadéquates, compte tenu du budget convenu entre les parties. Il n'est pas non plus établi que l'intimée aurait tardé à proposer les variantes requises. Responsable au premier chef de l'avancement des travaux, l'appelante ne saurait par ailleurs reprocher à l'intimée de ne pas l'avoir contrainte à exiger de ses clients des réponses plus rapides, ou à imposer à ceux-ci de renoncer au choix d'un modèle plus élaboré, ou encore à conserver plus longtemps la disposition de certains engins de chantier. Par conséquent, il n'y a pas lieu de compenser la créance de l'intimée avec les frais de grutage susvisés.

#### **E. 4.3**

Au vu des motifs qui précèdent, le Tribunal a retenu à bon droit que l'appelante ne pouvait pas compenser la créance d'honoraires de l'intimée avec d'autres sommes que le montant de 13'022 fr. plus intérêts que celle-ci reconnaît aujourd'hui lui devoir. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point, seul le montant des honoraires dus à l'intimée étant réduit comme exposé sous consid. 3.2.4 ci-dessus.

#### **E. 5.1**

La seule réduction du montant alloué à l'intimée de 38'521 fr. sur un total de 914'895 fr. alloué par le Tribunal, ne commande pas de revoir la répartition des frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario).

#### **E. 5.2**

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 30'000 fr. (art. 95, 104 al. 1 et 105 CPC; art. 17 et 35 RTFMC - RS/Ge E 1 05.10) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe pour l'essentiel (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera condamnée à payer à l'intimée la somme de 20'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 CPC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et

- 24/26 -

C/8482/2013 TVA compris (art. 25 et 26 LaCC). Ce montant, légèrement réduit, tient compte du fait que l'intimée succombe dans une faible mesure. \* \* \* \* \*

- 25/26 -

C/8482/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9656/2016 rendu le 4 août 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8482/2013-1. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point : Condamne A\_\_\_\_\_, à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 876'373 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2008, sous imputation de la somme de 13'022 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 17 décembre 2008. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 30'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_, et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 20'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola

CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président :  
Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Camille LESTEVEN

- 26/26 -

C/8482/2013

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.