

GE_GERICHTE C/19496/2005 vom 16. Mai 2008

GE Cour de justice, 2008-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19496_2005

FR: GE_GERICHTE C/19496/2005 du 16 mai 2008

IT: GE_GERICHTE C/19496/2005 del 16 maggio 2008

Regeste

; GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE ; DROIT À LA RÉDUCTION DU PRIX ; AVIS DES DÉFAUTS | CO.365.1 CO.370 CO.368.2 LPC.126

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par loi, l'appel est recevable (art. 296 et 300 LPC). Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, le Tribunal a statué en premier ressort. Il s'agit de la voie de l'appel ordinaire; la Cour revoit en conséquence la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 22 al. 2, 24 LOJ; 291 LPC; SJ 1984 p. 466 consid. 1).

E. 2

Il est constant que le contrat liant l'appelante à chacun des intimés est un contrat d'entreprise au sens des art. 363 ss CO (ATF 114 II 53 consid. 2a = JdT 1988 I p. 360). Par ailleurs, l'appelante ne conteste pas à juste titre la légitimation de chacun des intimés à agir individuellement en réduction du prix et en réparation du dommage causé par le défaut. En effet, dès lors que les intimés sont chacun lié individuellement à l'appelante par un contrat d'entreprise, l'action en garantie n'appartient pas à la communauté des copropriétaires, même si le vice invoqué concerne le toit, soit une partie commune (ATF 114 II 239 consid. 5b = JdT 1989 I 162; ATF 111 II 461 consid. 3b = JdT 1986 I p. 483).

E. 3

A l'appui de leurs actions en garantie, les intimés soutiennent que les matériaux utilisés par l'appelante pour l'exécution de la toiture sont d'une qualité inférieure à ceux initialement prévus dans le descriptif général.

E. 3.1

L'entrepreneur est responsable envers le maître de la bonne qualité de la matière qu'il fournit, et il lui doit de ce chef la même garantie que le vendeur (art. 365 al. 1 CO). Nonobstant la lettre de cette disposition, pour les défauts ayant leur origine dans la matière fournie par l'entrepreneur, celui-ci répond en vertu des règles sur la garantie des défauts et non celles relatives à la vente (Arrêt du Tribunal fédéral 4C.130/2006 consid. 3.1; ATF 117 II 425 consid. 3 = JdT 1992 I p. 606). Les actions en garantie supposent un défaut de l'ouvrage. La prestation est défectueuse lorsqu'elle n'est pas conforme au contrat, lorsqu'il manque à l'ouvrage une qualité promise ou une qualité prévisible selon le principe de la confiance (ATF 114 II 239 consid. 5/a/aa = JdT 1989 I p. 162). S'agissant des qualités convenues, il ne faut pas se limiter à ce qui a été expressément convenu, mais il convient de rechercher, selon les règles d'interprétation, ce que les parties ont voulu dans chaque

concret. Quant à la qualité attendue, elle vise d'une part la matière utilisée - qui ne doit pas être de qualité inférieure à la moyenne - et concerne, d'autre part, les propriétés nécessaires ou usuelles pour l'usage convenu (Arrêt du Tribunal fédéral 4C.130/2006 consid. 3.1; CHAIX, Commentaire romand, 2003, n. 6 ad art. 365 CO et n. 5 ad art. 368 CO).

E. 3.2

En l'espèce, selon le descriptif général des travaux, les parties ont convenu que la dalle de couverture du toit serait exécutée au moyen d'éléments préfabriqués en béton armé ainsi que de la possibilité de modifier les matériaux pour autant qu'ils soient de qualité égale ou supérieure. En cours d'exécution du bâtiment, l'appelante a procédé un changement des matériaux composant la couverture du toit, réalisant celle-ci au moyen d'éléments préfabriqués en bois sous forme de caissons. Cette modification de matériaux aurait été conforme au contrat si la matière utilisée pour la réalisation de la toiture avait été de qualité égale ou supérieure aux éléments préfabriqués en béton armé. Or, l'expert a constaté que la toiture livrée était d'une qualité acoustique inférieure à celle initialement prévue en béton armé dans le descriptif général, dès lors qu'elle était plus légère. L'acousticien mis en œuvre par l'expert a évalué l'écart d'isolation phonique entre la toiture projetée et celle exécutée à 16 dB. Selon l'expert, ce déficit d'isolation se traduisait par des bruits trois fois plus importants en cas d'intempéries. Ainsi, dès lors que l'isolation acoustique de la toiture livrée est moindre, en raison de la plus grande légèreté de la matière employée, que celle de la toiture projetée, la qualité des matériaux utilisés pour l'exécution de la toiture est de qualité inférieure à celle qui avait été convenu. En ce sens, la toiture exécutée ne présente pas les qualités expressément convenues, dès lors que l'appelante n'a fait pas usage de matériaux de qualité égale ou supérieure à ceux initialement prévus. Cette simple absence des qualités convenues constitue déjà en elle-même un défaut (CHAIX, op. cit., n. 6 ad art. 368 CO). En outre, les appartements, objet des contrats d'entreprise, se situaient directement sous le toit du bâtiment, de sorte que les intimés pouvaient légitimement attendre que la toiture comporte des propriétés d'isolation phonique suffisantes. Or, le déficit d'isolation augmentant considérablement le bruit provenant de la toiture lors de fortes intempéries, ainsi que l'ont constaté deux témoins et l'expert, l'isolation phonique n'est pas suffisante. Il s'ensuit que la toiture livrée par l'appelante ne répond pas à des qualités attendues et qu'elle est ainsi également grevée d'un défaut à ce titre. Il y a lieu de préciser que l'insuffisance d'isolation phonique n'était pas inéluctable en raison d'impératifs relevant de l'ingénierie civile, dès lors que l'expert a pu recommander la pose d'un faux-plafond visant à remédier à la carence d'insonorisation.

E. 4

L'appelante soutient que les intimés ont accepté l'ouvrage.

E. 4.1

Dès l'acceptation expresse ou tacite de l'ouvrage par le maître, l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage ou que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés (art. 370 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître est tenu de les signaler à l'entrepreneur aussitôt qu'il en a connaissance; sinon, l'ouvrage est tenu pour accepté avec ces défauts (art. 370 al. 3 CO). Ainsi, l'acceptation est tacite avant tout si le maître néglige les incombrances à sa charge. Elle est expresse si le maître fait savoir à l'entrepreneur qu'il renonce à invoquer la garantie pour les

défauts qu'il a constatés (arrêt du Tribunal fédéral du 5.12.95 consid. 6a in SJ 1996 p. 353). L'acceptation de l'ouvrage entraîne la péremption des droits du maître découlant de la garantie (CHAIX, op. cit., n. 22 ad art. 370 CO). Le maître découvre les défauts lorsqu'il en constate l'existence avec certitude (ATF 131 III 145 consid. 7.2 = SJ 2005 I p. 321; arrêt du Tribunal fédéral du 5.12.1995 consid. 6a in SJ 1996 p. 353; ATF 118 II 142 consid. 3b = JdT 1993 I 300; ATF 117 II 425 consid. 2 = JdT 1992 I p. 606). Par conséquent, l'entrepreneur n'est tenu de signaler le défaut que lorsqu'il se rend compte ou qu'il devait se rendre en application du principe de la bonne foi que ce défaut équivaut à une inexécution du contrat (ATF 131 III 145 consid. 7.2 = SJ 2005 I p. 321; ATF 117 II 425 consid. 2 = JdT 1992 I p. 606). En règle générale, la simple communication des défauts implique bien que le maître en tient l'entrepreneur pour responsable, à moins qu'il s'agisse uniquement d'une mise en garde pour l'avenir (arrêt du Tribunal fédéral 4C.130/2006 consid. 4.2.1; CHAIX, op. cit., n. 26 ad art. 367 CO). Lorsque l'entrepreneur émet des prétentions en garantie, il appartient à l'entrepreneur qui entend les contester d'alléguer que l'ouvrage a été tacitement accepté malgré les défauts. Il incombe alors au maître de prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile (arrêt du Tribunal fédéral 4C.130/2006 consid. 4.2.3; ATF 118 II 142 consid. 3a = JdT 1993 I 300). Par ailleurs, selon l'art. 126 LPC, la partie qui se prévaut de faits est tenue les articuler avec précision et celle, à laquelle ils sont opposés, de reconnaître ou dénier chacun des faits catégoriquement (al. 2). Le silence et toute réponse évasive peuvent être pris pour un aveu desdits faits (al. 3). La contestation des allégués de fait de l'autre partie doit être suffisamment précise pour permettre à celle-ci de savoir quels allégués sont contestés en particulier afin d'administrer la preuve dont le fardeau lui incombe. Lorsque un allégué de fait n'a pas été dénié avec la précision suffisante, l'art. 126 al. 3 LPC institue une présomption légale d'exactitude de ce fait. Le juge ne renoncera pas à la faculté offerte par cette disposition sans motif suffisant. Le juge ne doit en effet pas alourdir les débats en ignorant simplement les carences d'une partie à l'égard d'exigences légales claires (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 3 et 4 ad art. 126).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante a soutenu que les intimés avaient expressément accepté l'ouvrage. Les intimés ont, quant eux, allégué qu'ils avaient signalé à l'appelante, dès l'achèvement du toit, les mouvements bruyants de la couverture, les sifflements du vent, les craquements de la structure de la toiture lors de vents, et le bruit important et persistant causé par les averses sur la toiture. Dans sa détermination, l'appelante n'a pas contesté que les intimés l'avaient immédiatement avisée des problèmes rencontrés par la toiture lors d'intempéries, mais s'est bornée à préciser que les plaintes des intimés ne concernaient que les bruits en cas de grands vents et de très fortes pluies. Ainsi, il y a lieu de considérer que l'appelante a admis l'allégué des intimés, hormis ce qui concerne l'intensité des intempéries. Il est ainsi établi que les intimés ont signalé les problèmes d'isolation phonique dès l'achèvement de la toiture et au gré des intempéries survenues. Certes, les intimés ont admis qu'ils avaient connaissance que l'exécution du toit était non-conforme au descriptif des travaux lors de la prise de possession des appartements et ils ont également signé à ce moment une déclaration d'acceptation de l'ouvrage. Toutefois, la connaissance de l'exécution non-conforme au descriptif ne pouvait concerner que l'utilisation d'une matière autre que les éléments préfabriqués en béton armé prévus par le descriptif, puisque les intimés avaient été avisés en cours de chantier du changement de matériaux. En revanche, l'insuffisance d'isolation phonique résultant de cette modification ne pouvait pas être décelée lors de la réception des appartements, dès lors que

cette carence n'était perceptible qu'à l'occasion des fortes intempéries, qui sont intervenues alors que les locaux étaient déjà occupés. Il s'ensuit que les déclarations d'acceptation de l'ouvrage signées par les intimés n'avaient trait qu'aux défauts connus au moment de la réception des appartements et ne libéraient pas l'appelante de sa responsabilité pour le manque d'isolation phonique.

E. 5

L'appelante soutient qu'elle n'encourt aucune responsabilité pour défaut, dès lors que sa responsabilité était limitée à la faute grave et au dol, et que, de surcroît, aucune faute ne lui était imputable.

E. 5.1

Lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint de l'accepter, le maître a droit de le refuser (art. 368 al. 1 CO). Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (art. 368 al. 2 CO). L'action en diminution du prix du maître suit un régime causal et n'est pas subordonnée à la faute de l'entrepreneur. En revanche, le droit de demander des dommages-intérêts suppose une faute de l'entrepreneur, qui est présumée; il appartient ainsi à ce dernier de se disculper. La faute de l'entrepreneur s'apprécie en regard de la diligence que l'on peut attendre de l'entrepreneur, qui s'apprécie selon les circonstances propres à chaque cas d'espèce. A cet égard, l'entrepreneur doit s'abstenir de toute négligence susceptible de mettre en péril la bonne exécution du contrat; il doit ainsi utiliser des matériaux adaptés à l'ouvrage projeté (CHAIX, op. cit., n. 1, 29, 61, 62 ad art. 368 CO, n. 3 ad art. 364 CO, n. 9 ad art. 365 CO). La réglementation sur la garantie des défauts est de droit dispositif. Ainsi, dans le cadre de la loi, la garantie peut être réduite ou supprimée. L'étendue d'une clause exonératoire est sujette à interprétation. Les clauses de sens douteux doivent être interprétées strictement et en défaveur de l'entrepreneur (ATF 118 II 142 consid. 1a = JdT 1993 I p. 300; ATF 114 II 239 consid. 4a/aa = JdT 1989 I p. 162). Les parties peuvent convenir que l'entrepreneur n'assume de garantie pour défaut qu'en cas de faute, de sorte que même l'action en réduction est subordonnée à la faute de l'entrepreneur; les parties peuvent également limiter la responsabilité de l'entrepreneur à la faute grave (GAUCH, Le contrat d'entreprise, 1999, n. 2510). Constitue une faute grave, la violation de règles élémentaires qui devraient s'imposer à toute personne prudente dans la même situation. Pour décider de la gravité de la faute, le juge doit prendre en considération non seulement les circonstances objectives de l'acte, mais également les conditions subjectives propres à son auteur (arrêt du Tribunal fédéral du 13.07.00 consid. 2 in SJ 2001 I p. 110).

E. 5.2

En l'espèce, les intimés ont signé des déclarations donnant décharge à l'appelante de sa responsabilité pour tout dommage au titre d'éventuels défauts de construction, sous réserve de faute grave ou dol. La question de savoir si cette limitation de responsabilité s'étend à l'ensemble de la garantie des défauts ou seulement au droit du maître à réclamer des dommages-intérêts peut demeurer indéterminée pour les motifs qui suivent. Nonobstant le changement de matériaux de la toiture sur les conseils de son ingénieur civil, l'appelante était tenue de livrer une toiture présentant une isolation acoustique à tout le moins égale à celle du toit initialement prévu et de déployer les efforts nécessaires en vue de ce résultat.

En professionnelle de la construction immobilière, l'appelante ne pouvait pas ignorer que le changement de matériaux projeté pouvait avoir une incidence négative sur l'isolation phonique. A cet égard, la fiche technique du fabricant des éléments préfabriqués en bois utilisés pour la réalisation de toiture recommandait de s'adjoindre les services d'un physicien du bâtiment pour les problèmes d'isolation acoustique dès la phase de planification afin d'éviter des dommages futurs. Il est vrai que les caissons en bois ont été présentés lors d'une réunion par les architectes à un acousticien, qui a recommandé un revêtement en cuivre afin de permettre un lattage jointif sans émettre de réserves relatives aux capacités d'insonorisation des caissons. Toutefois, au vu de la mise en garde contenue dans la fiche technique du constructeur des caissons, l'appelante ne pouvait pas se contenter d'un avis sommaire recueilli à l'occasion d'une réunion et renoncer d'une part à déterminer de manière précise l'insuffisance d'isolation phonique induite par la modification des matériaux, d'autre part de rechercher une solution pour combler cette déféctuosité. En outre, il n'est pas établi que l'appelante s'y soit employée par d'autres voies, notamment en s'enquérant auprès du fabricant des caissons ou des corps de métier impliqués dans la construction du toit. Enfin, une fois le vice connu, l'appelante n'a pas posé le plafond isolant recommandé alors par son acousticien. Au vu de ce qui précède, l'appelante, en tant que spécialiste de la construction immobilière, a négligé les précautions élémentaires qui s'imposaient à elle pour la livraison d'une toiture dépourvue d'un défaut d'isolation phonique. Son comportement est ainsi constitutif d'une faute grave. Il s'ensuit que les intimés ne sont pas déçus de leurs droits découlant de la garantie des défauts.

E. 6

Les intimés font valoir une réduction du prix de l'ouvrage au sens de l'art. 368 al. 2 in initio CO et des dommages-intérêts au sens de l'art. 368 al. 2 in fine CO.

E. 6.1

Le montant de la réduction selon l'art. 368 al. 2 CO est celui d'une diminution proportionnelle à la moins-value de l'ouvrage. Si la valeur objective de l'ouvrage sans les défauts est égale au prix, la réduction est égale à la moins-value (ATF 116 II 305 consid. 4a = JdT 1991 I p. 173). Il existe une présomption que la valeur objective de l'ouvrage soit égale au prix (ATF 111 II 162 consid. 3b) et que la moins-value soit égale au coût de la remise en état (ATF 116 II 305 consid. 4a = JdT 1991 I p. 173; ATF 111 II 162 consid. 3c). L'entrepreneur doit le prix versé en trop avec l'intérêt légal à compter de la réception de sa rémunération (ATF 117 II 550 consid. 4c; ATF 116 II 305 consid. 7 = JdT 1991 I p. 173). Le dommage au sens de l'art. 368 al. 2 in fine CO doit trouver sa source dans le défaut, mais se développer en dehors de ce dernier. De plus, il doit subsister malgré l'exercice du droit formateur choisi (CHAIX, op. cit., n. 57 ad art. 368 CO). Le maître est ainsi en droit de réclamer à l'entrepreneur fautif des dommages-intérêts pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par les autres voies prévues par l'art. 368 CO. Font partie du dommage dont il est possible de demander réparation à ce titre les honoraires des experts que le maître a dû mandater pour la constatation des défauts (art. 367 al. 2 CO), ainsi que les frais d'avocat avant procès, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les dépens alloués en vertu du droit de procédure cantonal et que l'intervention de l'avocat ait été justifiée (ATF 126 III 388 consid. 10a et 10b). L'intérêt compensatoire sur l'indemnité pour dommage court dès la survenance du dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4C.191/2004 consid. 7.2 in SJ 2005 I p. 174; ATF 116 II 305 consid. 7 = JdT 1991 I p. 173).

E. 6.2

En l'espèce, l'appelante n'a pas contesté le coût des travaux nécessaires pour remédier au défaut d'isolation phonique, arrêté par l'expert à 126'276 fr. 80. Ce montant ne tient pas compte des honoraires d'architecte pour le suivi des travaux de réfection. Dans leur demande, les intimés ont estimé le montant desdits honoraires à 10% du montant fixé par l'expert, chiffrant ainsi le coût total des travaux de remise en état à 138'904 fr. 50. La quotité de cet élément du dommage n'a pas non plus été contestée par l'appelante. Pour le surplus, l'appelante n'allègue pas que la moins-value de l'ouvrage serait inférieure au coût de la réfection. Il s'ensuit que les prétentions totales en réduction du prix des intimés en 138'904 fr. 50 ont été admises à juste titre. Les prétentions en dommages-intérêts des intimés se composent dans leur totalité d'honoraires d'avocat en 10'760 fr. et de frais d'expertise en 22'840 fr., dont l'appelante n'a contesté ni le principe, ni la quotité. Les intimés ayant requis l'expertise fondée sur l'art. 367 al. 2 CO, les frais y afférents font partie du dommage dont ils peuvent demander réparation. Enfin, la faute de l'appelante a été établie. Il s'ensuit que les prétentions en réparation des intimés sont fondées et qu'elles ont été admises à juste titre. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a fait droit aux prétentions individuelles de chacun des intimés calculées en proportion de leur part dans la copropriété. En revanche, s'agissant des intérêts réclamés, les intimés n'allèguent, ni n'établissent que l'appelante a encaissé sa rémunération le 1^{er} juin 2004. De même, ils n'allèguent pas avoir encouru des frais d'avocat et d'expert à cette date. Ainsi, il y a lieu de faire courir l'intérêt légal à compter du jour du dépôt de la demande, soit le 1^{er} septembre 2005, dans la mesure où, contrairement au commandement de payer notifié précédemment, elle comporte des conclusions en paiement individualisées pour chacun des intimés.

E. 7

Plusieurs créanciers peuvent faire valoir leur créance par une seule et même poursuite lorsqu'il y a solidarité entre eux ou qu'ils sont titulaires en commun de la créance. En revanche, il n'est pas permis de joindre dans une même poursuite plusieurs créances dont sont individuellement titulaires plusieurs créanciers (GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 2005, n. 607; KOFMEL EHRENZELLER, Commentaire bâlois, 1998, n. 19 ad art. 67 LP). En l'espèce, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus (cf. consid. 2), les intimés ont chacun conclu un contrat d'entreprise distinct avec l'appelante, de sorte qu'ils sont chacun titulaire de prétentions individuelles en garantie à l'encontre de l'appelante. Ils ne sont ni créanciers solidaires, ni en main commune. Ainsi, ils ne peuvent pas faire valoir collectivement dans une même poursuite la somme de leurs prétentions. Il s'ensuit que la demande de mainlevée de l'opposition des intimés doit être rejetée et le jugement attaqué annulé sur ce point.

E. 8

A l'issue de l'appel, l'appelante n'obtient gain de cause que sur des points mineurs et, partant, succombe pour l'essentiel. Elle sera ainsi condamnée en tous les dépens d'appel (art. 176 al. 1 LPC). * * * * *