

GE_GERICHTE C/29583/2017 vom 17. Mai 2022

GE Cour de justice, 2022-05-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29583_2017

FR: GE_GERICHTE C/29583/2017 du 17 mai 2022

IT: GE_GERICHTE C/29583/2017 del 17 maggio 2022

Regeste

CO.22.a11; CO.156; CC.8; CPC.55.a11; CPC.157

Erwägungen

E. 2

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir déclaré recevables les conclusions de l'intimée tendant au prononcé de la mainlevée des oppositions formées aux poursuites n os 1 _____ et 2 _____. Dans la mesure toutefois où ils se limitent à reprendre les moyens soulevés devant le Tribunal, sans critiquer les motifs de la décision attaquée sur ce point, leur grief est irrecevable. En tout état, les considérations du premier juge sur cette question sont entièrement fondées, de sorte qu'il y sera renvoyé en tant que de besoin (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5D_15/2012 du 28 mars 2012 consid. 4.2.3).

E. 3

Selon les appelants, l'intimée ne disposerait pas de la légitimation active pour agir contre eux en relation avec la convention du 23 janvier 2017.

E. 3.1

La légitimation active ou passive dans un procès civil relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice et son absence entraîne le rejet de la demande (ATF 128 III 50 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 4.1). Elle s'examine d'office et librement, dans la limite des faits allégués et établis lorsque le litige est soumis à la maxime des débats (ATF 130 III 550 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2017 du 4 août 2017 consid. 3.4.1).

E. 3.2

En l'occurrence, il n'est pas contesté que la convention du 23 janvier 2017 a été conclue entre A _____ SARL et B _____, d'une part, et C _____ SA, d'autre part. On peine dès lors à comprendre le grief des appelants, ce d'autant qu'ils ont allégué que toutes les discussions relatives au projet K _____/5 _____ avaient été menées entre eux-mêmes et l'intimée, soit pour elle F _____, à l'exclusion de E _____ SA – avec qui ils n'avaient jamais entretenu de relation (extra)contractuelle. Au demeurant, comme l'a retenu le Tribunal, il ressort des explications des parties et des pièces produites (les différents courriels et documents adressés aux promoteurs l'ayant été via C _____ SA et/ou E _____ SA, sans que cela ne suscite la moindre réaction de leur part) que celles-ci s'étaient mises d'accord sur le fait que les travaux de construction seraient confiés à F _____ – à savoir l'interlocuteur privilégié des promoteurs – à travers l'une et/ou l'autre des sociétés dirigées par lui. Dans ce contexte, il n'était pas déterminant, du point de vue des promoteurs, de savoir quelle société serait chargée in fine des travaux ni à quel titre (entreprise générale

et/ou direction des travaux). En tout état, les appelants ne soulèvent aucun élément propre à remettre en cause la validité du contrat de cession conclu le 15 décembre 2017 entre E_____ SA et l'intimée, aux termes duquel la première a cédé irrévocablement à la seconde toutes les créances dont elle était titulaire à l'encontre des appelants concernant le projet K_____/5_____. Enfin, c'est en vain qu'ils invoquent l'art. 7 de la convention du 23 janvier 2017, lequel stipule que " les droits et obligations des parties aux termes de [ladite] convention sont incessibles et intransmissibles ". En effet, il ne ressort pas de la procédure que l'intimée aurait cédé à un tiers ses droits découlant de la convention litigieuse, de sorte que cette clause n'est d'aucun secours aux appelants. L'appel sera rejeté sur ce point.

E. 4

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 8 CC, respectivement la maxime des débats, en retenant que les conditions stipulées à l'art. 3 de la convention du 23 janvier 2017 (garantie d'un " prix forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois actuel "; validation par la banque du choix de l'intimée comme entreprise générale) étaient réunies, de sorte que l'intimée pouvait prétendre au paiement de ses honoraires (à savoir les honoraires qu'elle aurait perçus en tant qu'entreprise générale chargée du projet K_____/5_____). Ils font également grief au Tribunal de ne pas avoir correctement apprécié les déclarations des témoins M_____ et N_____. 4.1.1 Selon l'art. 22 al. 1 CO, l'obligation de passer une convention future peut être assumée contractuellement. La promesse de contracter (ou précontrat) est un contrat générateur d'obligations (art. 1 CO), en vertu duquel une des parties au moins s'engage à passer ultérieurement un autre contrat générateur d'obligations (le contrat principal) avec l'autre partie ou avec un tiers. La conclusion d'un précontrat restreint ainsi l'autonomie de la volonté des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4C_60/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.2.1; ATF 118 II 32 consid. 3, JdT 1993 I 387; MORIN, CR CO I, 3^{ème} éd. 2021, n. 2 ad art. 22 CO et les références citées). Le précontrat peut être bilatéral ou unilatéral. Il est bilatéral lorsque les deux parties s'engagent à conclure le contrat principal, soit entre elles (par ex. : les parties au précontrat s'engagent à conclure entre elles une vente immobilière, cf. art. 216 al. 2 CO), auquel cas elles s'échangeront mutuellement une offre et une acceptation, soit au profit d'un tiers, en faveur duquel elles s'engagent à passer ensemble le contrat principal (par ex. : les parties au précontrat se promettent de cautionner solidairement un tiers, cf. art. 493 al. 6 et 496 CO). Il est unilatéral lorsqu'une des parties seulement s'engage à conclure le contrat principal, soit avec l'autre partie (par ex. : clause d'architecte ou d'entrepreneur en faveur du cocontractant), soit en faveur d'un tiers (par ex. : une des parties au précontrat s'engage envers l'autre à vendre un bien-fonds à un tiers). En pratique, les précontrats les plus fréquents sont les promesses de vente immobilière et les clauses d'architecte et d'entrepreneur, par lesquelles l'acheteur d'un immeuble promet au vendeur de lui confier ou de confier à un tiers un mandat d'architecte (art. 394 CO) ou des travaux de construction sur l'immeuble vendu (art. 363 CO) (MORIN, op. cit., n. 6 et 7 ad art. 22 CO). Selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, la conclusion (art. 1 ss CO) du précontrat implique un accord des parties sur tous les éléments essentiels du contrat principal (art. 2 CO), qui doivent déjà être déterminés ou au moins déterminables dans le précontrat. Cette exigence se justifie par la possibilité d'agir en exécution du contrat principal en cas d'inexécution du précontrat (MORIN, op. cit., n. 8 ad art. 22 CO et les références citées). Il n'est jamais possible d'agir en exécution d'une promesse de conclure un contrat d'entreprise ou de mandat (fondée par ex. sur une clause d'entrepreneur ou d'architecte), vu les art. 377 et 404 CO qui permettent de mettre fin à ces contrats en tout temps. En cas d'inexécution du

précontrat, le créancier peut réclamer au débiteur des dommages-intérêts sur la base des art. 97 ss CO (moyennant que la responsabilité contractuelle du débiteur soit engagée, ce qui suppose la réalisation des conditions suivante : la violation d'une obligation contractuelle; un dommage; un rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation du contrat et le dommage; et une faute, laquelle est présumée; cf. art. 97 al. 1 CO). Ils couvriront en principe son intérêt (positif) à l'exécution du précontrat, à savoir son intérêt à la conclusion du contrat principal. Cela revient en pratique à protéger l'intérêt du créancier à l'exécution de ce dernier contrat (MORIN, op. cit., n. 8 ad art. 22 CO et les références citées).

4.1.2 Les parties à un (pré)contrat peuvent soumettre les obligations stipulées à une condition, c'est-à-dire un événement dont la réalisation est incertaine. Selon l'art. 151 CO, le contrat est soumis à une condition suspensive lorsque l'existence de l'obligation est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1); il ne produit alors d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). La condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi (art. 156 CO). Pour que le comportement viole les règles de la bonne foi, il faut qu'à la lumière du principe de la confiance, une partie ait l'obligation d'avoir ou de s'abstenir d'un certain comportement (PICHONNAZ, CR CO I, 3^{ème} éd. 2021, n. 12 ad art. 156 CO). Les limites du comportement autorisé ou interdit dépendent d'une analyse des circonstances concrètes, mais surtout de la nature de la condition envisagée, de l'objet et du but du contrat, ainsi que des motifs de l'auteur et de la finalité qu'il poursuit (PICHONNAZ, op. cit., n. 14 ad art. 156 CO). Il faut se garder d'assimiler à un abus de droit tout comportement entraînant la défaillance de la condition. En effet, sauf stipulation contraire, le cocontractant n'a pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition; la bonne foi n'exige pas qu'il sacrifie ses propres intérêts à cette fin. L'art 156 CO n'est applicable que lorsque le comportement adopté revêt un caractère déloyal (arrêt du Tribunal fédéral 4A_203/2018 du 5 novembre 2018 consid. 3.2.2 et les références citées). Une condition au sens juridique du terme est stipulée lorsque le caractère contraignant ou la résolution d'un contrat dépend, selon la volonté des parties contractantes, de l'arrivée d'un événement incertain. De la condition ainsi définie, il sied de distinguer les conditions contractuelles (" Vertragsbedingungen "), qui sont les clauses du contrat arrêtées par les parties lors de la passation de l'accord; en tant que telles, elles ne sont pas soumises aux art. 151 ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_201/2016 du 1^{er} mars 2017 consid. 7.2)

4.1.3 Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, 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 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 125 III 305 consid. 2b). Le cas échéant, le juge devra procéder empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1). S'il ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge recherchera quel sens les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (application du principe de la confiance; arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3).

4.2.1 Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif) et d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de

l'administration de la preuve) (ATF 144 III 519 consid. 5.1). En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse, et ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC). En vertu des art. 221 al. 1 let. e et 222 al. 2 CPC, les moyens de preuve propres à établir les faits pertinents doivent également y être indiqués. Au regard de la maxime des débats, la personne de l'alléguant importe peu : il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.1 et les références citées). La conséquence et la sanction de l'obligation fixée à l'art. 55 al. 1 CPC résident dans le fait que le tribunal ne pourra pas tenir compte dans son jugement des faits qui ne sont pas allégués et prouvés; il faut à tout le moins que ces faits entrent dans le cadre des allégations formulées (ATF 142 III 462 consid. 4, SJ 2016 I 429).

4.2.2 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition règle en premier lieu le fardeau de la preuve, qui a pour objet de déterminer quelle partie doit supporter les conséquences de l'échec ou de l'absence de preuve d'un fait déterminé (ATF 114 II 289 consid. 2a; 105 II 143 consid. 6a/aa; 86 II 311 consid. 3; 84 II 529 consid. 4). Le juge enfreint en particulier l'art. 8 CC s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par l'autre, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit. En revanche, l'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves, de sorte qu'il ne dicte pas au juge comment forger sa conviction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_531/2011 du 6 décembre 2011 consid. 4.1 et les références citées). Conformément à l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. L'instance d'appel, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

4.3.1 En l'espèce, le Tribunal a qualifié l'accord contenu à l'art. 3 de la convention du 23 janvier 2017 de promesse de contracter au sens de l'art. 22 CO. Conformément à la volonté réelle et commune des parties, les appelants s'étaient engagés, en contrepartie du prêt consenti, à confier à l'intimée le contrat d'entreprise générale (i.e. le contrat principal) portant sur les travaux de construction du projet K_____/5_____. En d'autres termes, les appelants s'étaient engagés à limiter leur liberté (future) de contracter dans la mesure utile pour garantir à l'intimée l'exclusivité des travaux de construction, à charge pour celle-ci de respecter les deux conditions suivantes : d'une part, l'intimée devait proposer un " prix [de l'ouvrage] forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois actuel "; d'autre part, elle s'engageait à " faire tout ce qui [était] dans son pouvoir pour être reconnue comme « entreprise générale » par la banque choisie par [les appelants] ". Le fait que le contrat d'entreprise générale devait, d'entente entre les parties, être conclu in fine entre l'entreprise générale et les futurs acquéreurs des villas ne modifiait pas la qualification juridique de la convention. Il revenait en effet aux appelants, en tant que promoteurs du projet K_____/5_____, de désigner l'entreprise générale, choix qui s'imposait ensuite aux acquéreurs, ceux-ci n'ayant aucune marge de manœuvre en la matière. Selon la convention, les appelants s'étaient donc engagés à désigner (et imposer) l'intimée comme entreprise générale – auprès de la banque (sous réserve de son aval formel), puis des acquéreurs – afin

de garantir la conclusion du contrat principal. Cela est du reste confirmé par le fait qu'en août 2017, les promoteurs ont signé un contrat d'entreprise générale avec I_____ SARL (en lieu et place de l'intimée), parallèlement aux contrats d'entreprise générale signés entre cette dernière société et les quatre acquéreurs. Les parties ne contestent pas l'appréciation du Tribunal sur ce point. En particulier, les appelants admettent qu'aux termes de l'art. 3 de la convention, ils s'étaient engagés à confier les travaux du projet K_____/5_____ à l'intimée, en tant qu'entreprise générale, ce qui ressort également de leurs allégués et des déclarations de B_____; ils soutiennent en revanche que les deux conditions auxquelles cet engagement était soumis – à savoir la garantie d'un prix forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois, ainsi que la validation par la banque du choix de l'intimée comme entreprise générale – n'étaient pas remplies, avec pour effet de les délier de toute obligation envers l'intimée. Il résulte par ailleurs de l'art. 3 de la convention que les parties se sont entendues sur les éléments essentiels du contrat principal, puisqu'elles se sont mises d'accord sur l'ouvrage à réaliser (à savoir la construction de quatre villas mitoyennes dans le cadre du projet K_____/5_____) et sur le caractère onéreux de son exécution (le prix de l'ouvrage étant suffisamment déterminé, ou à tout le moins déterminable par comparaison avec les prix pratiqués sur le marché genevois de l'immobilier) (cf. art. 363 CO; GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6^{ème} éd. 2019, n. 381 p. 176, n. 420 p. 196; GABELLON, *Le précontrat - Développements et perspectives*, 2014, n. 364 p. 141). Au vu des considérations qui précèdent, la Cour retiendra, à l'instar du premier juge, qu'en signant la convention du 23 janvier 2017, les parties ont conclu un précontrat au sens de l'art. 22 CO. Il convient dès lors d'examiner si les conditions fixées par les parties à l'art. 3 de la convention étaient réunies.

4.3.2 Contrairement à ce que plaident les appelants, le Tribunal n'a pas violé la maxime des débats, ni les règles sur la répartition du fardeau de la preuve, en retenant que l'intimée avait proposé aux appelants un prix forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois. En premier lieu, les faits pertinents sur ce point – soit, en particulier, la soumission aux promoteurs, entre le 15 juin et le 26 juillet 2017, d'un prix global de l'ouvrage arrêté à 3'120'000 fr. TTC, puis majoré à 3'170'318 fr. 01 TTC afin de tenir compte des modifications requises par les promoteurs, le tout en conformité avec l'objectif fixé par ceux-ci – ont été allégués par l'intimée devant le Tribunal, avec un degré de motivation suffisant (allégués 28 à 35, 57 et 93 de la demande; allégués ad 13, 14, 16, 19 à 21 de la duplique; cf. supra EN FAIT, let. C.h et D.a, 3^{ème} §). De plus, l'intimée a indiqué dans ses écritures les moyens de preuve propres à établir ses allégations, à savoir l'interrogatoire de l'intimée, l'audition du témoin M_____ et les pièces versées à la procédure. En second lieu, ces faits pertinents ont été prouvés à satisfaction de droit. Ainsi, il ressort des pièces 20, 27bis et 131 dem. que le coût de construction du projet K_____/5_____ a fait l'objet d'un devis détaillé établi par l'intimée en juin 2017 – avec l'indication du coût des travaux pour chaque poste CFC, y compris les honoraires forfaitaires de l'entreprise générale – et que M_____ a transmis ce devis aux appelants par courriel du 15 juin 2017, suite à la séance de travail qui s'était tenue plus tôt dans la journée. A cette occasion, les honoraires forfaitaires de l'intimée ont été discutés par les parties, sans que les appelants ne formulent de remarque particulière à ce sujet (cf. supra EN FAIT, let. C.g.a et C.h). Les appelants n'ont pas non plus formulé d'objection ou de remarque sur ce devis par la suite, sous réserve des modifications qu'ils ont sollicitées à la mi-juillet 2017. Le témoin M_____ a confirmé que le coût de construction du projet K_____/5_____ avait été transmis aux appelants en juin 2017 et que ce prix semblait leur convenir, même si des ajustements devaient encore intervenir. Il résulte par ailleurs des courriels échangés par les parties entre les 11 et 14

juillet 2017 (pièces 28 à 30 dem.) que les appelants ont demandé à l'intimée de procéder à des modifications, nécessitant de revoir les chiffrages effectués par certaines entreprises, ce qui a été corroboré par le témoin M_____ (celui-ci a précisé que le contrat d'entreprise n'avait pas pu être finalisé à la mi-juillet 2017, en raison " d'un complément de soumission à faire à la demande des promoteurs, notamment par rapport à l'accès au chantier "). Sur la base de ces modifications, l'intimée a soumis aux appelants un prix de l'ouvrage fixé forfaitairement à 3'170'318 fr. 01 TTC, ce qui ressort du " DEVIS ORIGINAL AU 12.07.17 " établi par l'intimée (pièce 31 dem.) et du contrat d'entreprise générale que celle-ci a remis aux appelants le 26 juillet 2017. Au surplus, force est d'admettre que ce prix correspondait à l'objectif fixé par les parties, à savoir " un prix forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois ", puisque le prix de l'ouvrage convenu entre les appelants et I_____ SARL s'est élevé à 3'170'000 fr., ainsi qu'en attestent les pièces produites par cette société, à savoir un prix équivalent à celui offert par l'intimée (à quelques centaines de francs près). C'est également à tort que les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que la seconde condition (soit la validation du choix de l'intimée par la banque) était réalisée. L'intimée a allégué les faits pertinents sur ce point (allégués 22 à 25 de la demande; cf. supra EN FAIT, let. D.a, 2^{ème} §) et l'appréciation des preuves effectuée par le premier juge est exempte de critique. Le témoin N_____ a déclaré qu'il avait procédé aux contrôles usuels pour s'assurer de la santé financière de la société " C_____/E_____ " (visite des locaux, vérification des bilans de la société) et que celle-ci jouissait d'une bonne réputation au sein de la banque, qui avait déjà eu l'occasion de collaborer avec elle sur d'autres projets immobiliers. Par ailleurs, si la banque n'avait pas formellement validé le choix de l'intimée, ce n'était pas parce qu'il lui manquait des documents (en particulier, aucune date butoir n'avait été fixée aux promoteurs pour lui fournir le contrat d'entreprise générale – lequel a été finalisé par l'intimée le 26 juillet 2017), mais parce que les promoteurs avaient pris la décision – durant l'été 2017 – de choisir I_____ SARL comme entreprise générale, en lieu et place de l'intimée. Le témoin a ajouté que, selon lui, la banque aurait validé le choix de l'intimée si les promoteurs n'avaient pas changé d'avis sur ce point (ce changement ayant interrompu le processus de validation mis en place par la banque concernant l'intimée). Ainsi, ce témoignage a permis d'établir que l'intimée présentait toutes les qualités requises par la banque pour être acceptée par celle-ci en tant qu'entreprise générale. Par courriel du 15 juin 2017, B_____ a du reste informé le notaire que O_____ avait " accredité " l'intimée, ce qui corrobore le fait que la banque n'avait aucune objection à ce que cette dernière intervienne comme entreprise générale sur le projet K_____/5_____ (cf. supra EN FAIT, let. C.g.b). Ce témoignage a également permis d'établir que si la banque n'avait pas formellement entériné le choix de l'intimée, ce n'était pas en raison d'une carence imputable à celle-ci, mais uniquement en raison de l'interférence des appelants, ceux-ci ayant avisé la banque de leur décision de changer d'entreprise générale durant l'été 2017. Or, eu égard à la convention des parties, l'intimée pouvait légitimement s'attendre à ce que les appelants confirment à l'attention de la banque qu'elle était l'entreprise générale sélectionnée par leurs soins. En refusant d'endosser le choix de l'intimée auprès de la banque, sans motif valable (cf. infra consid. 4.3.4), les appelants ont agi de façon contraire aux règles de la bonne foi, de sorte qu'il y a lieu de retenir que cette condition est réputée accomplie en application de l'art. 156 CO. Partant, c'est avec raison que le Tribunal a considéré que l'intimée s'était conformée à l'art. 3 de la convention, s'agissant tant du prix de l'ouvrage que de l'acceptation de son dossier de la banque. Il suit de là qu'en signant le contrat d'entreprise générale relatif au projet K_____/5_____ avec I_____ SARL, alors

qu'ils s'étaient engagés à le conclure avec l'intimée, les appelants ont violé leurs obligations contractuelles telles que stipulées dans le précontrat. Il convient dès lors d'examiner si cette violation ouvre le droit de l'intimée à réclamer des dommages-intérêts (positifs) sur la base des art. 97 ss CO, conformément aux principes rappelés ci-avant (cf. consid. 4.1.1). 4.3.3 Il résulte de l'art. 3 de la convention que l'intimée devait être rémunérée pour la réalisation de l'ouvrage, les parties ayant prévu de fixer ses honoraires – inclus dans le prix global des travaux de construction – de façon forfaitaire. B_____ a confirmé ce qui précède dans un courriel du 15 juin 2017, suite à la séance de travail ayant eu lieu ce jour-là (" Nous avons donc convenu de travailler à livre ouvert, les honoraires de C_____/E_____ étant forfaitaires, les économies réalisées en faveur des promoteurs "; cf. supra EN FAIT, let. C.g.a). A la même date, l'intimée a transmis aux appelants un devis détaillé, avec l'indication du coût des travaux pour chaque poste CFC, y compris les honoraires forfaitaires destinés à l'entreprise générale (à savoir les postes CFC 296, CFC 296.6 et CFC 299, accompagnés de la mention " Forfait pour EG ") et totalisant 244'778 fr. 97 HT (81'592 fr. 99 pour l'activité d'entreprise générale, 108'790 fr. 65 pour la direction des travaux et 54'395 fr. 33 pour les " Divers et imprévus "; cf. supra EN FAIT, let. C.h). Ces honoraires ont été repris sans être modifiés dans les devis subséquents de l'intimée (dans leurs versions " optimisées " au 8 juillet et au 12 juillet 2017), ainsi que dans le contrat d'entreprise générale remis aux appelants le 26 juillet 2017. Leur quotité se trouve par ailleurs dans la même fourchette que les honoraires fixés en faveur de I_____ SARL, puisque celle-ci a été rémunérée à hauteur de 200'000 fr. pour son activité d'entreprise générale et qu'elle a inclus un poste " Divers et imprévus " de 60'000 fr. dans le coût global de l'ouvrage (cf. supra EN FAIT, let. C.s.a). C'est en vain que les appelants contestent avoir reçu les devis dressés par l'intimée en juin et juillet 2017. Les pièces produites et les déclarations du témoin M_____ permettent en effet de retenir, d'une part, que le devis détaillé du 15 juin 2017 a été communiqué aux appelants le jour même et, d'autre part, que ceux-ci n'ont émis aucune observation et/ou réserve s'agissant de la quotité des honoraires chiffrés en faveur de l'intimée – sous les postes CFC 296, CFC 296.6 et CFC 299 – que ce soit à réception de ce devis ou par la suite, notamment à réception du contrat d'entreprise générale du 26 juillet 2017 (cf. supra consid. 4.3.2, 3^{ème} §). Devant la Cour, les appelants se sont limités à plaider que l'intimée ne pouvait prétendre à aucune rémunération pour l'activité déployée jusqu'en juillet 2017, sans toutefois remettre en cause les calculs opérés par celle-ci pour fixer les honoraires chiffrés sous les postes CFC 296, CFC 296.6 et CFC 299. Au surplus, comme l'a relevé le premier juge, il résulte de la comparaison des devis produits sous pièces 27bis et 131 dem. que les dates indiquées en bas de page correspondent à la date d'impression de ces devis et non à la date de leur confection. Eu égard aux considérations qui précèdent, il appert que si les appelants avaient confié la réalisation de l'ouvrage à l'intimée (plutôt qu'à I_____ SARL), conformément à l'art. 3 de la convention, celle-ci aurait pu prétendre au paiement d'un montant total de 244'778 fr. 97 HT, à titre d'honoraires forfaitaires pour son activité d'entreprise générale sur le projet K_____/5_____. Partant, le premier juge était fondé à retenir que l'intimée avait établi l'existence de son dommage à hauteur de ce montant, lequel équivaut à l'intérêt (positif) qu'elle avait à conclure le contrat d'entreprise générale envisagé par les parties. C'est également à juste titre que le Tribunal a considéré que le lien de causalité (naturelle et adéquate) entre ce dommage et la violation par les appelants de leurs obligations contractuelles était réalisé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner cette question plus avant, les appelants n'ayant pas critiqué les motifs de la décision entreprise sur ce point. L'intimée ayant établi à satisfaction de droit que les

conditions fondant la responsabilité contractuelle des appelants selon les art. 97ss CO étaient remplies (violation du précontrat, dommage, lien de causalité), il reste à déterminer si ceux-ci ont apporté la preuve libératoire qu'aucune faute ne leur était imputable. 4.3.4 En substance, les appelants font valoir qu'ils étaient légitimés à mettre un terme à la collaboration des parties, dans la mesure où l'intimée, en dépit des assurances données, avait tardé à leur fournir le contrat d'entreprise générale (qu'ils auraient dû recevoir le 14 juillet, respectivement le 19 juillet 2017), ce qui avait mis en péril l'ensemble du projet K_____/5_____. La thèse des appelants ne trouve toutefois pas d'assise dans le dossier, leurs déclarations étant contredites par celles de l'intimée, mais également par les témoignages recueillis et par les pièces produites. Si les parties conviennent que la vente des villas, tout comme celle du terrain, devait intervenir d'ici le 31 août 2017 (et non d'ici le 31 juillet 2017, contrairement à ce que les appelants ont indiqué dans leur lettre du 25 juillet 2017; cf. supra EN FAIT, let. C.m), aucun élément concret ne permet de retenir que le contrat d'entreprise générale devait impérativement être remis aux appelants le 19 juillet 2017 au plus tard, sous peine de compromettre le projet K_____/5_____. A l'instar de F_____, le témoin M_____ a affirmé que le contrat n'avait pas pu être finalisé à la mi-juillet 2017 comme prévu, en raison des modifications requises à la dernière minute par les promoteurs, ce qui avait nécessité de revoir le coût de certains travaux. Ces explications sont corroborées par les courriels échangés par les parties entre les 11 et 14 juillet 2017, étant encore observé que l'intimée a revu le prix global de l'ouvrage pour tenir compte de ces modifications (le prix étant passé de 3'120'000 fr. à 3'170'318 fr. 01). Le témoin M_____ a également déclaré que les parties s'étaient réunies le 12 juillet 2017, à l'initiative de l'intimée, pour faire un point de situation avant le départ en vacances de F_____. A cette occasion, les appelants – qui savaient que celui-ci serait absent de Genève jusqu'à fin juillet 2017 – n'avaient pas exigé de recevoir le contrat d'entreprise générale d'ici le 14 ou le 19 juillet 2017, aucune date limite n'ayant été évoquée. Les appelants ont du reste confirmé que la signature de ce contrat devait intervenir durant la semaine du 31 juillet au 4 août 2017, soit au retour de vacances de F_____ (cf. supra EN FAIT, let. D.b, 3^{ème} §). Le témoin N_____ a, quant à lui, exposé que les contrats de vente devaient être signés par les acquéreurs avant le 31 août 2017, de sorte que " les choses devaient avancer " d'ici là. En revanche, la banque n'avait pas fixé de date butoir aux promoteurs pour recevoir le contrat d'entreprise générale et lui-même n'avait pas été informé d'un " problème de délai avec la société C_____/E_____ ". Il ne ressort pas non plus du dossier que les appelants auraient relancé l'intimée à de multiples reprises dès la mi-juillet 2017, dans le but d'obtenir ce contrat. Seul un courriel a été adressé à l'intimée, le dimanche 23 juillet 2017, dans lequel H_____ s'excusait de déranger F_____ pendant ses vacances et le priait de lui communiquer le contrat dans les meilleurs délais, sans toutefois mentionner de date butoir. L'intimée s'est d'ailleurs conformée à cette requête, puisqu'elle a transmis le contrat d'entreprise générale aux appelants le 26 juillet 2017, soit dans les trois jours ouvrables. De son côté, le témoin M_____ a précisé avoir eu deux ou trois contacts téléphoniques avec H_____ pendant les vacances de son employeur, au sujet des modifications requises par les promoteurs. Le précité avait demandé à recevoir le contrat à bref délai, ce à quoi le témoin avait répondu que F_____ ferait le nécessaire à son retour de vacances. Là encore, aucune date limite n'avait été discutée quant à la remise effective du contrat. Ainsi que l'a souligné le Tribunal, les explications fournies par F_____ ont été constantes tout au long de la procédure. Celui-ci a en particulier déclaré qu'à l'issue de la séance du 12 juillet 2017, les parties s'étaient mises d'accord pour qu'il finalise le contrat d'ici son retour de vacances,

la signature devant intervenir au cours de la semaine du 31 juillet au 4 août 2017. A l'inverse, les explications des appelants ont fluctué, tant sur la question du délai fixé pour la remise du contrat d'entreprise générale (14 juillet/19 juillet) que sur la question des échéances à observer pour finaliser la vente du terrain et celle des villas (31 juillet/31 août). A cet égard, il résulte des pièces produites et des déclarations des témoins P_____ et N_____ que la vente des villas a été conclue aux alentours du 28 août 2017, tandis que les contrats d'entreprise générale signés par I_____ SARL l'ont été respectivement le 11 août (avec les promoteurs) et le 28 août 2017 (avec les acquéreurs). Or, ces différents éléments tendent à démontrer que les appelants, qui ont reçu le contrat d'entreprise générale préparé par l'intimée le 26 juillet 2017, disposaient de suffisamment de temps pour finaliser la vente des villas d'ici le 31 août 2017, au prix offert par l'intimée, après avoir procédé aux dernières vérifications utiles. Dans ce contexte, les termes employés en audience par H_____, qui a déclaré que le 26 juillet 2017 était le dernier moment pour se " débarrasser " de F_____, cumulé au fait que, selon le témoin J_____, l'entreprise I_____ SARL était " entrée dans le projet K_____/5_____ avant les vacances d'été 2017, soit en mai-juin 2017 ", sont autant de circonstances propres à mettre en doute la bonne foi des appelants et leur réelle intention d'honorer les engagements pris à l'art. 3 de la convention – ainsi que l'a pertinemment relevé le Tribunal. Dans ces circonstances, le premier juge était fondé à retenir que la violation de leurs obligations contractuelles par les appelants était imputable à faute. 4.3.5 En définitive, le jugement attaqué, en tant qu'il a condamné les appelants à réparer le dommage subi par l'intimée à hauteur de 244'778 fr. 98, intérêts moratoires en sus, et qu'il a prononcé la mainlevée des oppositions formées aux poursuites n os 1 _____ et 2_____, n'est pas critiquable. Il sera entièrement confirmé.

E. 5

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 12'000 fr. (art. 17 et 36 RTFMC), mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux, et compensés avec l'avance fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Les appelants seront en outre condamnés, solidairement entre eux, à verser 13'000 fr., débours et TVA compris, à l'intimée, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20 LaCC). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SARL et B_____ contre le jugement JTPI/3391/2021 rendu le 15 mars 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/29583/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 12'000 fr., les met à la charge de A_____ SARL et de B_____, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SARL et B_____, solidairement entre eux, à verser 13'000 fr. à C_____ SA, à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, 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.