



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/14554/2015

ACJC/807/2018

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 19 JUIN 2018**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_ et **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par la 5<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 novembre 2017, comparant par Me Andreas Fabjan, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Guy Braun, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 juillet 2018.

---

---

**EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement JTPI/14051/2017 du 2 novembre 2017, le Tribunal de première instance a condamné C\_\_\_\_\_ à payer à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ la somme de 678 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 31 mars 2016, correspondant aux frais de remplacement des cylindres et clés de la villa (ch. 1 du dispositif), mis les frais judiciaires, arrêtés à 4'190 fr. et compensés à due concurrence avec les avances de frais, à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ordonné la restitution à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, par les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de la somme de 1'250 fr., ordonné la restitution à C\_\_\_\_\_, par les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de la somme de 600 fr. (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à payer à C\_\_\_\_\_ le montant de 5'000 fr. TTC au titre de dépens (ch. 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
  - b.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 7 décembre 2017, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ appellent de ce jugement, qu'ils ont reçu le 7 novembre 2017 et dont ils demandent l'annulation des chiffres 2 à 4 du dispositif. Ils concluent à la condamnation de C\_\_\_\_\_ au paiement en leur faveur des montants de 41'484 fr. 25 avec intérêts à 5% depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015, à titre de réparation des défauts frauduleusement dissimulés, et de 6'289 fr. 90 avec intérêts à 5% depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015, à titre de remplacement d'un store, avec suite de frais et de dépens.
  - c.** Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> février 2018, C\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel, avec suite de frais et de dépens.
  - d.** Les parties ont ensuite répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
  - e.** Par courrier du 22 mars 2017, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- B.**
- a.** C\_\_\_\_\_, née en 1938, était inscrite comme seule propriétaire des parcelles n° 1\_\_\_\_\_ (de 911 m2) et n° 2\_\_\_\_\_ (de 335 m2) de la Commune de D\_\_\_\_\_ [GE] sur lesquelles sont érigées une villa de 155 m2 et une bâtisse de plus de 35 m2.
  - b.** Souhaitant vendre sa propriété, elle a pris contact avec E\_\_\_\_\_ [régie immobilière], laquelle a inséré sur son site internet une annonce indiquant notamment que le prix de vente était de 1'770'000 fr. et que la maison avait été construite en 1966. Ont été publiées sur le site plusieurs photographies, dont une sur laquelle figure une terrasse protégée par un store jaune.
- Le prix de vente a été fixé sur la base de l'estimation réalisée par E\_\_\_\_\_.

La plaquette précisait qu'il était nécessaire de faire une remise au goût du jour, ce qui impliquait des travaux. Interrogée à ce sujet, F\_\_\_\_\_, employée de E\_\_\_\_\_, a exposé qu'il s'agissait principalement de travaux concernant les sanitaires, la cuisine, la peinture et les parquets.

**c.** Intéressés par cette annonce, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont visité la maison, la première fois en novembre 2014, en présence de F\_\_\_\_\_, cette visite ayant duré 30 minutes.

**d.** Une seconde visite, d'environ 1h30, a eu lieu en décembre 2014, lors de laquelle les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ étaient accompagnés de G\_\_\_\_\_, architecte; toutes les pièces de la maison ont été visitées, du sous-sol au toit.

**e.** En présence de F\_\_\_\_\_ ou de G\_\_\_\_\_, personne n'a abordé la question de l'état des stores ou de la conduite desservant le jardin.

**f.** Lors de la seconde visite, G\_\_\_\_\_ a procédé à une expertise verbale concernant la valeur du bien. Selon lui, le prix du terrain seul s'élevait à 1'400'000 fr. A ce montant, il a ajouté une estimation de la valeur de la maison fixée en fonction du volume multiplié par le prix au m<sup>3</sup>, auquel il a appliqué un taux de vétusté lié à l'âge de la maison de 50%. Il est arrivé à un prix inférieur à celui demandé par la venderesse. Il a en outre indiqué aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ qu'il fallait prendre en considération le montant supplémentaire qu'un acquéreur était prêt à ajouter s'il souhaitait acquérir un bien en particulier et pas un autre.

G\_\_\_\_\_ a déclaré que le store était un élément négligeable dans son expertise et qu'il n'avait pas pris cet élément en considération pour conseiller les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ sur le prix du bien immobilier.

**g.** Par la suite, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont demandé à G\_\_\_\_\_ de déterminer le coût de chaque poste de travaux à effectuer. Un bureau pour la recherche d'amiante a en outre été mis en œuvre.

**h.** G\_\_\_\_\_ est retourné visiter la propriété avec des entreprises pour leur demander le prix des travaux. Parmi les travaux qu'il considérait comme nécessaires, figurait la mise aux normes des installations techniques soit le chauffage, la ventilation, l'électricité et les sanitaires, y compris les conduites d'eau et les canalisations. Il a déclaré ne pas avoir investigué pour savoir si le bien avait un séparatif des eaux ou pas, précisant néanmoins que souvent les maisons datant des années 1960-1970 n'en avaient pas.

D'après G\_\_\_\_\_, malgré la nécessité de ces travaux, la maison était habitable. Cette appréciation a été confirmée par F\_\_\_\_\_, selon laquelle il n'était pas nécessaire d'effectuer des travaux pour pouvoir emménager dans la maison.

F\_\_\_\_\_ a en outre déclaré ne pas se souvenir avoir indiqué "que la maison était aux normes" lors de la première visite des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_.

**i.a** Par acte authentique signé le 17 février 2015, C\_\_\_\_\_ a vendu les parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ aux époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Le prix a été fixé à 1'680'000 fr., soit 1'092'000 fr. pour la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ et 588'000 fr. pour la parcelle n° 2\_\_\_\_\_.

**i.b** La venderesse, qui occupait les immeubles vendus, s'est engagée à les libérer de tous biens et de toutes personnes au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2015, à charge pour elle, pendant la durée de son occupation, de maintenir les immeubles vendus en parfait état d'entretien et de nettoyage, d'acquitter ponctuellement toutes les notes et factures inhérentes à son occupation et les charges se rapportant aux immeubles vendus et de prendre en charge tous les impôts afférents aux immeubles vendus jusqu'à la date d'entrée en jouissance (art. 9 du contrat de vente).

**i.c** La venderesse s'est également engagée à réparer à ses frais exclusifs tous les dégâts que pourraient subir les immeubles postérieurement à la signature du contrat mais préalablement au transfert des risques, soit au jour de l'entrée en jouissance (art. 14), et qui seraient constatés préalablement à la remise des clés. Les dommages dus à l'usure normale étaient réservés (art. 10).

**i.d** Les acquéreurs ont, pour leur part, accepté de prendre les immeubles vendus dans leur état actuel, avec toutes les parties intégrantes et tous les accessoires, sans exception ni réserve. Ils ont en outre déclaré parfaitement connaître les immeubles vendus et d'ores et déjà renoncer à tous recours contre la venderesse, pour erreur d'estimation, défaut de contenance ou autres causes analogues (art. 10).

**i.e** Selon l'art. 15 du contrat de vente, le notaire a particulièrement attiré l'attention des parties sur le point que la vente était conclue sans garantie de la venderesse quant aux défauts éventuels des choses vendues et qu'en conséquence les acquéreurs déclaraient savoir qu'ils seraient ainsi privés envers la venderesse des garanties prévues par la loi, notamment des actions en résiliation, en réduction de prix ou en dommages et intérêts. Etaient cependant réservées les garanties contenues dans l'acte de vente ainsi que les dispositions de l'art. 199 CO qui prévoit que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

**j.** Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ sont entrés en jouissance des immeubles le 1<sup>er</sup> avril 2015.

**k.a** Par courrier du 15 avril 2015 adressé à E\_\_\_\_ et par courrier du 17 avril 2015 adressé à C\_\_\_\_, les époux A\_\_\_\_/B\_\_\_\_ se sont plaints de ce que les stores sur la terrasse avaient été retirés.

**k.b** Par courrier du 12 mai 2015, H\_\_\_\_, fils de la venderesse, a répondu aux époux A\_\_\_\_/B\_\_\_\_ qu'il avait lui-même retiré cette installation, âgée de 50 ans, car elle était hors d'état de fonctionner "par son usure normale": le moteur ne fonctionnait plus, les coutures de la toile se décousaient et les tubes risquaient de rompre à cause de la rouille. La venderesse refusait dès lors d'entrer en matière dans la mesure où l'immeuble avait été vendu "en l'état".

Lors de son audition, H\_\_\_\_ a précisé que ce store fonctionnait lors de la mise en vente de l'immeuble mais que lorsque la maison avait été débarrassée, le moteur de l'installation avait brûlé, raison pour laquelle cette dernière avait été évacuée pour des raisons de sécurité.

**k.c** Les époux A\_\_\_\_/B\_\_\_\_ ont fait installer un nouveau store, avec bras de projection, armature en aluminium thermolaqué, moteur électrique, télécommande, anémomètre et trois manivelles. Ces travaux leur ont été facturés 5'416 fr. 20 TTC.

Ils ont en outre fait appel à l'entreprise I\_\_\_\_ pour l'alimentation électrique du store, qui a tiré une nouvelle ligne électrique pour le prix de 873 fr. 70 TTC.

**l.a** Dans leurs courriers des 15 et 17 avril 2015, les époux A\_\_\_\_/B\_\_\_\_ se sont aussi plaints de ce qu'une conduite d'eau située à l'extérieur était perforée.

**l.b** H\_\_\_\_ leur a répondu que cette conduite d'eau avait été condamnée depuis plus de 20 ans et que la venderesse refusait dès lors également d'entrer en matière dans la mesure où l'immeuble avait été vendu "en l'état".

Lors de son audition, H\_\_\_\_ a précisé que cette conduite menait, plus de 30 ans auparavant, à une douche de jardin, mais que cette installation avait été condamnée depuis de très nombreuses années car le tuyau "sautait" à cause du gel.

**l.c** B\_\_\_\_ a déclaré que, lors des visites ayant précédé la vente, il avait remarqué des taches d'humidité sur le mur situé dans la cave, traces causées par la vanne, qui permettait d'ouvrir et de fermer l'eau dans cette conduite et qui ne fermait pas correctement. A gauche du robinet se trouvait une vanne condamnée, qui avait également généré des traces d'humidité sur les murs. Il n'avait jamais discuté de ces traces d'humidité avec la venderesse. Le 17 mars 2015, il avait en outre été informé que cette conduite était fissurée à cause du gel et que les propriétaires avaient renoncé à la faire réparer car elle se cassait chaque année.

Pour la réparation de cette conduite d'eau du jardin, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont mandaté l'entreprise J\_\_\_\_\_, laquelle leur a facturé 378 fr. TTC; ils ont également fait réparer le mur dans lequel était encastrée la conduite, travaux qui leur ont été facturés 324 fr. par l'entreprise K\_\_\_\_\_.

**m.a** Par courrier du 22 juin 2015 adressé à C\_\_\_\_\_, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ se sont plaints de ce que la canalisation souterraine d'évacuation des eaux de pluie issue du toit de la maison principale était complètement bouchée car remplie de terre et de feuilles et, qu'à chaque pluie, les eaux refoulaient du branchement de la canalisation dans le sol et inondaient la terrasse située derrière la chambre à coucher. Ils ont indiqué qu'ils feraient intervenir une entreprise pour faire déboucher cette canalisation et que ces travaux lui seraient refacturés.

**m.b** C\_\_\_\_\_ a déclaré ne pas se souvenir d'inondation de la terrasse en cas de pluie mais uniquement de grosses flaques qui se résorbaient par la suite.

H\_\_\_\_\_ a déclaré que lorsqu'il y avait de gros orages, il avait observé des flaques dans le jardin et à proximité de la maison. A son avis, il s'agissait d'un problème de terrain, qui ne parvenait pas à absorber la quantité d'eau de pluie.

**m.c** La vidéo fournie par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ présente de l'eau qui s'écoule et recouvre, sur la largeur d'une bande, le sol de la terrasse.

**m.d** A la demande des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, la société K\_\_\_\_\_ a essayé de déboucher les tuyaux avec de la haute pression, sans succès, l'eau revenant en arrière; ses ouvriers ont dès lors procédé à une fouille : ils ont découvert un petit puit-perdu rempli de saletés et de boues et des tuyaux en terre cuite, cassés et pourris, raison pour laquelle l'eau ne pouvait plus s'évacuer normalement dans les eaux claires. K\_\_\_\_\_ a alors effectué un branchement provisoire vers les eaux usées pour permettre aux eaux en provenance du toit de s'écouler. Pour ces travaux, l'entreprise a facturé 3'186 fr. TTC aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. Elle a en outre facturé 702 fr. TTC pour la remise en état du jardin et du mur.

**n.a** Par correspondances adressées le 7 juillet 2015 à E\_\_\_\_\_ et le 10 juillet 2015 à C\_\_\_\_\_, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont demandé les plans et des explications précises concernant les canalisations d'eaux claires. Il y avait notamment une arrivée d'eau en provenance du jardin qui s'écoulait dans la fosse de lavage des eaux usées. A défaut de réponse dans les 48 heures, des fouilles seraient entreprises dans le jardin pour déterminer où ces canalisations se déversaient.

**n.b** Lors des fouilles, il a été constaté que les eaux usées et certaines eaux pluviales étaient mélangées.

**n.c** Les 13 août et 16 novembre 2015, la société L\_\_\_\_\_ a fait parvenir aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ un devis pour la réalisation du séparatif des eaux de la dépendance, avec remise en état du bitume, de 6'457 fr. 30 TTC, ainsi qu'un devis pour la réalisation du séparatif des eaux de la maison principale, avec pose d'une nouvelle conduite de 50 ml et remise en état du gazon, de 9'934 fr. 90 TTC.

**n.d** Le 25 novembre 2015, M\_\_\_\_\_, inspecteur de l'assainissement à la direction générale de l'eau (Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture, DETA, devenu le 1<sup>er</sup> juin 2018 le Département du territoire), est intervenu à la demande des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. Il a confirmé que les eaux usées et certaines eaux pluviales étaient mélangées (notamment celles de la dépendance et celles de la maison principale à la suite de la réparation provisoire) et il a imparti aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ un délai au 31 mars 2016 pour procéder aux travaux nécessaires.

**n.e** En 1998, le Département compétent avait interdit que les eaux pluviales de la dépendance s'écoulent dans les eaux usées (comme c'était alors le cas), mais avait autorisé leur écoulement directement dans le terrain et constaté que les travaux nécessaires avaient été effectués.

C\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ont exposé que le Département avait accepté que l'eau pluviale du toit de la dépendance soit déversée dans le terrain. Un dégorgeoir avait été créé pour récupérer cette eau pour l'arrosage du potager. Aucune modification de la canalisation n'avait depuis été effectuée.

Selon M\_\_\_\_\_, lorsqu'il s'était rendu sur place en novembre 2015, les travaux de séparation n'avaient pas été effectués. L'eau qui s'écoulait du toit de la dépendance par le chenal se déversait dans les eaux usées. Interrogé sur le relevé qui avait été établi en 1998, il a déclaré que la situation n'était pas entièrement identique à celle observée en 2015. L'évier de la cuisine du bâtiment principal s'écoulait tantôt dans les eaux claires, tantôt dans les eaux usées, en raison d'un défaut des canalisations ou d'un manque d'entretien ou d'un autre problème technique. La descente de l'eau de toiture de ce même bâtiment se déversait dans les eaux usées. C'était également le cas de l'eau de toiture de l'annexe. En revanche, les eaux de la cuisine de cette dernière étaient bien raccordées et se déversaient dans les eaux usées.

**n.f** S'agissant de la canalisation de la cuisine du bâtiment principal, à la suite d'un contrôle caméra réalisé les 26 et 27 novembre 2015, l'entreprise N\_\_\_\_\_ a constaté que la conduite de la cuisine était brisée à la sortie de la maison, raison pour laquelle les eaux s'écoulaient directement dans le terrain.

M\_\_\_\_\_ a précisé que l'eau provenant de la cuisine se déversait en partie dans le terrain et en partie dans le drainage, ce qui avait pour effet de faire fonctionner la pompe de levage. B\_\_\_\_\_ a soutenu à cet égard que cette pompe se mettait en

marche également lorsqu'il n'y avait pas de pluie ou pas d'apport dans la fosse et que cela s'entendait dans toute la maison. Selon l'employé de [l'entreprise] O\_\_\_\_\_, ayant effectué une intervention sur la pompe de levage, il était possible de ne pas entendre le fonctionnement de celle-ci, qui se trouvait au sous-sol, si une porte était fermée.

**n.g** Par courrier du 28 novembre 2015, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont informé le conseil de C\_\_\_\_\_ de ces problématiques. Ils ont en particulier relevé que les eaux de pluie du pavillon avaient été raccordées une seconde fois aux eaux usées après 1998, sans autorisation, et que la conduite de la cuisine était brisée.

Dans le cadre de la présente procédure, C\_\_\_\_\_ a contesté l'existence d'un mélange des eaux claires et usées du pavillon, dans la mesure où cela avait été contrôlé par l'Etat à l'époque. Elle a indiqué ne pas savoir que la canalisation de la cuisine était brisée.

**n.h** Les travaux de séparatifs, devisés en août et novembre 2015 par L\_\_\_\_\_, ont été effectués dans le délai imparti par le DETA et payés par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_.

**n.i** Pour le dépôt des demandes d'autorisations pour effectuer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées concernant la dépendance, L\_\_\_\_\_ a facturé 525 fr. aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_; l'Etat de Genève leur a en outre facturé 300 fr. à titre de taxe d'enregistrement et d'émolument (DALE) et 897 fr. 75 à titre de taxe de raccordement (DETA).

**n.j** Dans le cadre de la réalisation du séparatif des eaux usées et pluviales de la dépendance, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont également fait modifier les tuyaux d'évacuation des eaux usées des appareils sanitaires (évier, douche, WC et lavabo). Ces travaux ont été facturés 3'780 fr. TTC par [l'entreprise] P\_\_\_\_\_.

**n.k** N\_\_\_\_\_ a facturé aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ 1'422 fr. 70 TTC pour la recherche de la fuite et 8'931 fr. 60 TTC pour le changement de la canalisation et la pose d'un regard.

**o.a** En avril 2015, l'entreprise Q\_\_\_\_\_ est intervenue dans la propriété des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ pour procéder à des travaux. Son employé, R\_\_\_\_\_, a alors constaté que les pièces du sous-sol étaient inondées d'eau à hauteur de 5-6 cm. Constatant que la pompe de levage était disjonctée, il a touché les flotteurs et a remis la pompe en marche.

C\_\_\_\_\_ a indiqué ne pas se souvenir d'inondation dans sa cave.

**o.b** O\_\_\_\_\_ a effectué un contrôle de la pompe le 13 mai 2015. Ses employés ont constaté que la pompe avait un important défaut d'isolation, pouvant créer un

court-circuit et donc un risque d'inondation, et qu'il était nécessaire de la changer. Ils ont en outre constaté que le coffret de commande, obsolète, devait également être remplacé. Enfin, ils ont mentionné que les flotteurs devaient être remplacés, notamment le flotteur d'alarme, manquant.

**o.c** Pour ces travaux, O\_\_\_\_\_ a facturé 5'023 fr. aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_.

**p.** En mars 2016, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont fait changer les cylindres et les clés de la maison, dans la mesure où ils ont appris que les cylindres en place équipaient également un immeuble, à \_\_\_\_\_ [GE], dans lequel l'époux de C\_\_\_\_\_ avait exercé son activité professionnelle jusqu'en 2014.

**q.** Après l'échec de la tentative de conciliation, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont introduit contre C\_\_\_\_\_ une demande en paiement pour la somme totale de 48'452 fr. 40, plus intérêts, correspondant aux coûts du remplacement du store (6'289 fr. 90), de la réparation de la conduite du jardin (702 fr.), de la réparation et mise en conformité de l'écoulement des eaux claires de la villa principale (13'444 fr. 90), de la mise en conformité de l'écoulement des eaux claires de la dépendance (11'960 fr. 05), de la réparation de la canalisation de la cuisine (10'354 fr. 30), du changement de la pompe de levage (5'023 fr.) et du remplacement des serrures et des clés (678 fr. 25).

C\_\_\_\_\_ s'est opposée à la demande, se prévalant de l'exclusion de garantie prévue par le contrat de vente et alléguant que le prix de vente de la maison avait été fixé en dessous du prix du marché afin de tenir compte de la vétusté de la propriété et que les demandeurs avaient eu l'occasion d'examiner en détail l'état de la maison avant de conclure la vente. Elle a contesté l'existence de défauts au moment de la vente et la dissimulation de ces derniers.

- C. a.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que la clause d'exclusion de garantie couvrait les défauts allégués aux canalisations, stores et pompe de levage. Il y avait dès lors lieu d'examiner si la venderesse avait frauduleusement dissimulé ces prétendus défauts.

S'agissant du store, ce dernier n'avait aucune valeur et aucune garantie n'avait été donnée par la venderesse sur son état de marche; au surplus, l'avis des défauts était tardif. En ce qui concernait la canalisation extérieure qui était condamnée depuis 20 ans, la venderesse n'avait pas indiqué qu'elle était encore en service et l'avis des défauts y relatif était également tardif. La canalisation d'évacuation des eaux de pluie de la maison principale ne présentait par ailleurs pas de défauts, mais uniquement de l'usure, dont l'architecte avait tenu compte dans l'estimation du prix du bien. Les acheteurs n'avaient enfin pas prouvé que la venderesse avait connaissance, au moment de la vente, des autres défauts liés aux canalisations et à la pompe de levage.

**b.** Dans leur appel, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ soutiennent que l'architecte n'avait relevé aucun défaut important qui aurait considérablement entravé l'usage de la chose. Ils étaient donc en droit d'attendre que les canalisations de la villa soient fonctionnelles. Il en allait de même de la pompe de levage des eaux usées, puisqu'un défaut de fonctionnement entraînait des inondations. Le Tribunal avait ainsi procédé à une appréciation arbitraire des preuves. La venderesse ne pouvait en outre ignorer l'existence des défauts liés à la canalisation obstruée, ni la non-conformité des canalisations aux normes de séparation des eaux, ni la défectuosité de la canalisation de la cuisine, ni celle de la pompe de levage. Enfin, l'absence du store lors de la prise de possession de la villa constituait une mauvaise exécution du contrat.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. comme en l'espèce (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Formé en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

**1.2** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

- 2.** Il est établi que les appelants et l'intimée ont conclu un contrat de vente le 17 février 2015 portant sur les parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ (art. 184 al. 1 CO).

**2.1.1** A teneur du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles sur la garantie pour les défauts dans le domaine immobilier sont en principe les mêmes que dans le domaine mobilier (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 2016, n. 989 et les références citées).

Le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (art. 197 al. 1 CO). Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (al. 2).

Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies : il faut que la chose présente un défaut, que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et que celui-ci ne l'ait pas accepté. Le défaut doit être antérieur au transfert des

risques. La preuve de ces conditions incombe à l'acheteur (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 656).

Le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (art. 200 al. 1 CO) ni de ceux dont celui-ci aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, à moins qu'il ne lui ait affirmé qu'ils n'existaient pas (art. 200 al. 2 CO).

**2.1.2** Les règles sur la garantie sont en principe de droit dispositif. Les parties peuvent convenir de clauses limitatives ou exclusives de garantie (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 813). Selon la jurisprudence, la volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement; elle ne peut résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu en adopter son contenu (ATF 83 II 401 consid. 2; cf. également ATF 107 II 161 consid. 6a). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut être clairement établie, la clause d'exclusion doit être interprétée selon le principe de la confiance (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 38 ad. Intro art. 197-210).

Il est en général admis qu'une clause limitative ou exclusive de garantie n'est pas limitée aux seuls défauts ordinaires, ou aux défauts que les parties ont envisagés. Une clause exclusive de garantie ne couvre cependant pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 126 III 59 consid. 4a; ATF 107 II 161 = JdT 1981 I 582 consid. 6c et les références citées).

Pour qu'un défaut ne tombe pas sous le coup de la clause d'exclusion de la garantie, il ne suffit pas qu'il soit inattendu; il doit aussi compromettre sensiblement le but économique du contrat. Il faut établir dans le cadre d'un seul examen d'ensemble si l'acheteur devait compter avec des défauts d'une nature déterminée dans la mesure existante. Même si un acheteur qui acquiert une maison pour y habiter doit en principe compter avec des défauts d'une nature déterminée, cela ne signifie pas qu'il doive les envisager dans une ampleur telle que la maison soit dans une large mesure inutilisable pour l'usage d'habitation qui était prévu. Le point de savoir si un défaut d'un immeuble compromet sensiblement le but du contrat ne peut en principe pas être résolu sans prendre en considération le rapport entre le prix de vente pour l'objet présumé sans défaut et apte à l'utilisation prévue et les frais d'une éventuelle élimination des défauts pour rendre l'objet apte à l'usage prévu. Il faut cependant réserver le cas où un acheteur fixe un prix de vente bas, eu égard à la clause d'exclusion de la garantie et à l'âge de l'immeuble. Dans ces conditions, même des frais d'élimination des défauts relativement élevés par rapport au prix de vente ne peuvent guère compromettre

sensiblement le but économique du contrat (ATF 130 III 686, JdT 2005 I 247 consid. 4.3.1).

**2.2** En l'espèce, lors de la vente des immeubles, les parties ont exclu toute garantie de la venderesse pour des défauts éventuels. Cette dernière s'est néanmoins engagée à réparer à ses frais tous les dégâts que pourraient subir les immeubles avant le transfert des risques, soit la remise des clés aux appelants. Les dommages dus à l'usure normale étaient toutefois réservés.

Il est établi que la maison et la dépendance bâties sur les parcelles des appelants ont présenté des défauts consistant en une conduite d'eau extérieure perforée, la canalisation d'évacuation des eaux pluviales de la maison obstruée, la non-conformité des canalisations aux normes de séparation des eaux, la canalisation de la cuisine brisée et la pompe de levage qui dysfonctionne.

S'agissant du store, les appelants soutiennent que son absence lors de l'entrée en jouissance des immeubles ne serait pas constitutive d'un défaut de la chose vendue, mais d'une mauvaise exécution du contrat de vente. Or, il ressort des déclarations de H\_\_\_\_\_, crédibles et non précisément contestées, que l'enlèvement du store par l'intimée se justifiait dès lors qu'il n'était plus en l'état de fonctionner et qu'il présentait un danger. Dans la mesure où l'installation a dû être évacuée en raison d'une défectuosité, les prétentions élevées par les appelants à son sujet relèvent également de la garantie des défauts. Elles sont donc elles aussi soumises aux dispositions applicables à l'exclusion d'une telle garantie.

Tous ces défauts sont essentiellement dus à la vétusté des installations, de sorte qu'ils sont antérieurs au transfert des risques. Partant, il y a lieu d'examiner si la clause d'exclusion de garantie leur est applicable.

**2.3** Les appelants soutiennent tout d'abord que tel ne serait pas le cas, dans la mesure où ils ne pouvaient pas raisonnablement s'attendre à l'existence desdits défauts, qui étaient majeurs.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. En effet, au vu de la vétusté des constructions concernées, qui datent de 1966, les appelants devaient s'attendre à ce que ces dernières présentent des défauts au niveau des canalisations et des installations, telles que la pompe à levage ou le store de la terrasse. Tant l'architecte mandaté par les appelants que l'employée de la régie, en charge de la vente des parcelles, ont notamment confirmé que des travaux étaient nécessaires au niveau des sanitaires, y compris des conduites d'eau et des canalisations. L'architecte a en outre précisé que souvent les maisons datant des années 1960 à 1970 n'avaient pas de séparatif des eaux. La mise en conformité des canalisations n'apparaît ainsi, elle non plus, pas inattendue.

Par ailleurs, selon l'architecte, le prix du terrain seul s'élevait à 1'400'000 fr. et il se justifiait d'appliquer un taux de vétusté important, de 50%, pour calculer la valeur de maison. Aux termes des négociations, les appelants ont obtenu une réduction non négligeable du prix initial de 90'000 fr., ce dernier ayant été ramené de 1'770'000 fr. à 1'680'000 fr. Au vu des indications reçues de leur architecte, ils ont donc estimé qu'une valeur de 280'000 fr. était appropriée pour les constructions présentes sur le terrain (1'680'000 fr. – 1'400'000 fr.). Ce montant apparaît bas pour l'achat d'une villa de 155 m<sup>2</sup> et une bâtisse de plus de 35 m<sup>2</sup>. Il y a ainsi lieu d'admettre que le prix de final de 1'680'000 fr. a été fixé en tenant compte de la clause d'exclusion de garantie et de l'âge des immeubles, de sorte que des frais d'élimination des défauts, d'un total allégué de 47'774 fr. 15 (41'484 fr. 25 + 6'289 fr. 90), qui correspond au demeurant à seuls 2,84% du prix de vente de 1'680'000 fr., ne compromettent pas sensiblement le but économique du contrat.

Par conséquent, les défauts précités n'étaient pas en dehors des éventualités qu'un acheteur devait considérer, selon les règles de la bonne foi en affaires, comme tombant sous le coup de la clause d'exclusion de garantie.

**2.4** Les appelants se prévalent également de la nullité de la clause d'exclusion de garantie pour les défauts invoqués, puisque ceux-ci leur auraient été dolosivement cachés.

**2.4.1** En cas de dol du vendeur, le législateur a mis en place un régime aggravé qui modifie partiellement les conditions de la garantie. En effet, le vendeur qui a induit l'acheteur intentionnellement en erreur ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO).

La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait induit l'acheteur à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (ATF 132 II 161 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). L'expression doit être entendue de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve l'acheteur (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 3 ad. art. 199).

Encore faut-il qu'existe un devoir d'informer, lequel peut découler de la loi, d'un contrat ou du principe de la bonne foi (cf. ATF 116 II 431 consid. 3a). Les pourparlers contractuels fondent un rapport de confiance en vertu duquel les parties doivent se signaler dans une certaine mesure les éléments propres à influencer

sur la décision du partenaire contractuel (ATF 106 II 346 consid. 4a). Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret (ATF 132 II 161 consid. 4.1); un tel devoir est en principe reconnu lorsque le vendeur doit admettre que le défaut connu de lui pourrait empêcher ou entraver considérablement l'usage prévu par l'acheteur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). Le vendeur est toutefois dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut admettre de bonne foi que l'acheteur réalisera sans autre la situation exacte (ATF 116 II 431 consid. 3a); à cet égard, il suffit en principe que l'acheteur puisse s'en rendre compte en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 102 II 81 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1).

La dissimulation doit jouer un rôle déterminant dans la conclusion du contrat; le rapport de causalité est rompu si l'acheteur aurait de toute façon conclu aux mêmes conditions sans la tromperie (cf. ATF 129 III 320 consid. 6.3).

Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). La clause limitative ou exclusive demeure valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 4 ad. art. 199).

Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

**2.4.2** En l'espèce, il n'est pas établi que l'intimée aurait donné une quelconque garantie expresse s'agissant des défauts constatés. Il se justifie ainsi de vérifier si elle avait connaissance de ces derniers et, cas échéant, s'il lui incombait de les signaler aux appelants.

**2.4.3** Selon les déclarations de H\_\_\_\_\_, la conduite d'eau extérieure était condamnée depuis de nombreuses années, car le tuyau "sautait" en raison du gel. La venderesse avait ainsi connaissance de ce que cette conduite était perforée. Elle n'avait en revanche aucun devoir d'information à cet égard, puisque la défectuosité de cette installation était visible. En effet, la vanne était condamnée et des taches d'humidité étaient présentes sur le mur, ce que l'appelant avait d'ailleurs lui-même constaté lors de ses visites. Les prétentions des appelants à ce sujet doivent donc être écartées.

**2.4.4** Il ressort des enquêtes que le store de la terrasse et la pompe de levage étaient très vétustes. Le store a d'ailleurs cessé de fonctionner peu de temps après la signature du contrat de vente et la pompe de levage a dysfonctionné, en raison d'un problème d'isolation, peu de temps après la prise de jouissance de la maison par les appelants. L'intimée ne pouvait ignorer l'état du store au moment de la vente. Néanmoins, ce dernier était facilement reconnaissable. Il eût en effet suffi aux appelants de tester le fonctionnement de cette installation, au moment de la conclusion du contrat de vente, pour se rendre compte de sa défaillance. Par ailleurs, la valeur de cette installation était manifestement négligeable, l'architecte ne l'ayant même pas prise en considération dans l'estimation du prix du bien immobilier. Les appelants auraient ainsi pu se rendre compte de l'état défectueux et quasi inopérant du store en y prêtant l'attention nécessaire. Le fait que le store soit devenu totalement inutilisable avant le transfert des risques, soit l'entrée en jouissance des appelants, ne saurait par ailleurs créer une obligation de réparer de l'intimée, les parties ayant expressément exclu la réparation des dommages dus à l'usure normale (art. 10 du contrat de vente).

S'agissant de la pompe de levage, rien au dossier ne permet de retenir que l'intimée aurait connu, avant la conclusion du contrat, une inondation dans la cave en raison de son interruption. Même si l'on admettait qu'elle n'ignorait pas que cette pompe dysfonctionnait par moments, ce défaut était également facilement perceptible pour les appelants, qui étaient assistés d'un architecte, lequel a visité à plusieurs reprises la maison, accompagné au domicile d'entreprises pour évaluer le coût des travaux à prévoir. L'intimée pouvait en effet admettre de bonne foi que les appelants et ses mandataires auraient réalisé l'ancienneté de l'installation, le coffret de commande de celle-ci étant notamment obsolète, et donc le risque important de devoir la changer de manière imminente.

Les conclusions en paiement des appelants liées au remplacement du store et de la pompe de levage doivent donc également être rejetées, comme l'a retenu le Tribunal.

**2.4.5** En ce qui concerne la canalisation obstruée d'évacuation des eaux de pluie de la maison, l'écoulement d'eau sur une partie de la terrasse et la constatation par l'intimée de grosses flaques qui se résorbaient par la suite, ne suffisent pas pour admettre que l'intimée avait connaissance de l'ampleur du défaut, ni même de son existence. En tout état de cause, les appelants, qui s'apprêtaient à acquérir une maison vieille de 49 ans, pouvaient s'attendre à un tel défaut, ce d'autant plus que leur architecte les avaient rendu attentifs, dans l'estimation qu'il leur avait fournie, au fait que les canalisations devaient nécessairement faire l'objet de travaux.

Le même raisonnement est applicable à la canalisation de la cuisine brisée, étant précisé qu'aucun élément au dossier ne permet de retenir que l'intimée avait connaissance de cette défectuosité. Il n'est notamment pas établi, contrairement à

ce que soutiennent les appelants, que l'intimée avait nécessairement remarqué qu'une arrivée d'eau s'écoulait depuis le jardin dans la fosse à levage des eaux usées ou que la pompe de levage se mettait en marche même lorsqu'il ne pleuvait pas ou en l'absence d'apport d'eau dans ladite fosse. Il ressort à cet égard du témoignage de l'employé de O\_\_\_\_\_ que le bruit de la pompe n'était pas inévitablement perceptible par les usagers de la maison. Au demeurant, l'intimée n'aurait pas été en mesure de déduire de ce dernier phénomène qu'une canalisation était brisée et qu'elle provoquait l'écoulement d'eaux usées dans le drainage. Ces constatations n'ont d'ailleurs été possibles qu'à la suite d'investigations sur l'écoulement des eaux de pluie, d'une fouille et de l'intervention du DETA.

Les prétentions en lien avec la réparation de ces canalisations et leur remise en conformité sont par conséquent infondées.

**2.4.6** Enfin, s'agissant de la canalisation d'évacuation des eaux pluviales du toit de la dépendance, cette dernière était conforme aux prescriptions administratives de séparatifs des eaux claires et usées en 1998. Cela n'était toutefois plus le cas au moment de la vente du bien-fonds en 2015, la descente d'eau de la toiture se déversant alors dans la canalisation des eaux usées. La thèse de l'intimée, selon laquelle cette modification serait intervenue après l'entrée en jouissance des immeubles par les appelants, ne trouvent aucune assise dans le dossier, les appelants n'ayant eu aucun intérêt à effectuer lesdits travaux. Dans la mesure où l'intimée a été propriétaire de la maison depuis sa construction en 1966 jusqu'à sa vente en 2015, elle ne pouvait ignorer l'existence de travaux raccordant ladite conduite aux eaux usées, contrevenant à l'autorisation accordée par le département compétent en 1998. Néanmoins, l'architecte des appelants avait rendu attentifs ces derniers au fait que les canalisations devaient être remises aux normes, considérant notamment que les maisons datant des années 1960 n'avaient souvent pas de séparatif. Nonobstant la connaissance du défaut par l'intimée, cette dernière n'avait ainsi pas de devoir d'information à l'égard des appelants.

Le grief des appelants à ce sujet doit par conséquent également être écarté.

**2.5** Au demeurant, ainsi qu'il l'a été relevé plus haut (cf. consid. 2.3), lors de la conclusion du contrat de vente, les appelants avaient connaissance de la nécessité de procéder à des travaux importants, notamment au niveau des conduites et des canalisations, leur architecte ayant appliqué, dans l'évaluation de la valeur de la maison, un taux de vétusté de 50%. L'intimée a à cet égard accepté de baisser le prix de vente de 90'000 fr. La part du prix de vente liée aux bâtiments a été arrêtée à 280'000 fr., ce qui tient manifestement compte des travaux de réfection et de mise aux normes à effectuer.

Dans ces circonstances, même à admettre que l'intimée aurait dolosivement caché tous les défauts précités, d'un coût allégué de 47'774 fr. 15, cette dissimulation

n'aurait pas joué de rôle déterminant dans la conclusion du contrat. Les appelants auraient conclu aux mêmes conditions sans tromperie, dès lors qu'ils ont, lors de la vente, manifestement accepté l'idée de devoir procéder à des travaux de cette ampleur.

**2.6** Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a écarté les conclusions en paiement des appelants à hauteur de 47'774 fr. 15.

L'appel, infondé, sera donc rejeté et les chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement entrepris confirmés.

- 3.** Les frais judiciaires d'appel, comprenant les frais de la décision rendue en matière de sûretés, seront arrêtés à 2'500 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge des appelants, pris solidairement, qui succombent (art. 95 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Ils seront partiellement compensés avec l'avance de frais de 1'000 fr. fournie par celui-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront également tenus de payer à l'intimée des dépens d'appel de 3'000 fr. (art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre les chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement JTPI/14051/2017 rendu le 2 novembre 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14554/2015-5.

**Au fond :**

Confirme les chiffres 2 à 4 du dispositif de ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'500 fr, les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris solidairement, et les compense partiellement avec l'avance fournie par eux, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris solidairement, à verser à l'Etat de Genève la somme de 1'500 fr.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Camille LESTEVEN

**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.*