



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/16456/2010

ACJC/626/2013

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

DU VENDREDI 10 MAI 2013

Entre

A \_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 29 octobre 2012, comparant par Me Christian Grosjean, avocat, rue Jean-Sénebier 20, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

- 1) Madame B \_\_\_\_\_ et Monsieur C \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (Kosovo),
- 2) Madame D \_\_\_\_\_ et Monsieur E \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE),
- 3) Madame F \_\_\_\_\_ et Monsieur G \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE),
- 4) Madame H \_\_\_\_\_ et Monsieur I \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE),
- 5) Madame J \_\_\_\_\_ et Monsieur K \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE),
- 6) Madame L \_\_\_\_\_ et Monsieur M \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (Egypte),

Intimés, comparant tous par Me Pascal Aeby, avocat, rue Beauregard 9, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 mai 2013.

---

**EN FAIT**

**A. a.** Par jugement du 29 octobre 2012, notifié aux parties le 12 novembre suivant, le Tribunal de première instance a rejeté la demande d'A\_\_\_\_\_ tendant au paiement d'une somme globale de 81'577 fr. 80, plus intérêts, et au prononcé de la mainlevée formée aux commandements de payer n. 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_, 7\_\_\_\_\_ et 8\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ a été condamnée aux dépens, comprenant une indemnité de procédure de 6'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, ainsi que L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ (ci-après : les maîtres de l'ouvrage). Les parties ont, pour le surplus, été déboutées de toutes autres conclusions.

**b.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 12 décembre 2012, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont elle demande l'annulation. Elle reprend ses conclusions de première instance (cf. point B.t ci-dessous) et conclut, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal de première instance.

**c.** Dans leur réponse du 25 février 2013, les maîtres de l'ouvrage demandent le rejet de l'appel et la confirmation du jugement entrepris.

**B.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

**a.** A\_\_\_\_\_, société inscrite au registre du commerce de AB\_\_\_\_\_ depuis \_\_\_\_\_, a pour but l'exploitation d'une entreprise générale de travaux publics, travaux hydrauliques, terrassements, galeries, fondations, ponts, pilotis, bâtiments, béton armé, routes, parcs, voies ferrées, et de tous autres travaux de génie civil et de construction, ainsi que l'étude sur le plan financier et sur le plan technique et la réalisation de tous projets dans les domaines de la construction et du génie civil.

N\_\_\_\_\_, inscrite au registre du commerce de AB\_\_\_\_\_ depuis \_\_\_\_\_, est une société active dans le conseil en travaux immobiliers, la gestion de patrimoine, les investissements, la vente, le pilotage, la promotion et la gestion de biens immobiliers.

O\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_ en sont les associés gérants.

**b.** En 2005, O\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_ ont acquis une parcelle sise \_\_\_\_\_ dans le but de la valoriser en la divisant en huit parcelles (n° 9\_\_\_\_\_ à n° 16\_\_\_\_\_, ci-après les parcelles) et en y construisant huit habitations contiguës et un garage souterrain collectif.

**c.** Selon l'extrait du registre foncier, lesdites parcelles étaient grevées d'une servitude de passage et de maintien de canalisation inscrite le \_\_\_\_\_1970 au

---

bénéfice des parcelles n° 16\_\_\_\_\_ à n° 27\_\_\_\_\_ de la commune de Q\_\_\_\_\_. Le plan de servitude laissait paraître que la canalisation traversait les parcelles servantes.

Les microfilms des autorisations de construire précédemment accordées sur lesdites parcelles - disponibles sur requête à la Police des constructions - contenaient le plan en coupe d'un bac de rétention, d'un diamètre de 800 mm, situé sous les parcelles en question et datant de 1973.

Un regard de visite situé sur les parcelles laissait paraître deux conduites d'eau de 100 mm de diamètre.

**d.** Dans le cadre de cette promotion, N\_\_\_\_\_ a notamment mandaté R\_\_\_\_\_ en tant qu'architecte chargé de l'établissement des plans et du dépôt de la demande d'autorisation de construire, ainsi que S\_\_\_\_\_ en qualité d'ingénieur civil chargé des structures en béton armé.

R\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il savait que les parcelles étaient grevées d'une servitude de canalisation, mais n'avoir pas vu de plan de celle-ci, ni de coupe. Il a ajouté que le géomètre T\_\_\_\_\_ n'avait pas pu la localiser et qu'elle ne figurait pas au Département de l'urbanisme, s'agissant d'une servitude privée.

Concernant, le regard de visite sur les parcelles, il a indiqué avoir présumé qu'il s'agissait soit d'un regard abandonné, soit d'une autre canalisation qui devait passer en limite de propriété.

**e.** Le \_\_\_\_\_ 2005, la Police des constructions a délivré à N\_\_\_\_\_ l'autorisation de construire les huit habitations contiguës et le garage souterrain.

**f.** Les futurs acquéreurs des villas ont signé avec N\_\_\_\_\_ des conventions de promesse d'achat, par lesquelles ils s'engageaient à confier à N\_\_\_\_\_ la mise en valeur des parcelles, comprenant l'obtention du permis de construire, la division de la parcelle et la commercialisation. Les maîtres de l'ouvrage s'engageaient également à octroyer la construction des villas à l'entreprise de travaux publics désignée par N\_\_\_\_\_, soit A\_\_\_\_\_.

**g.** Au début de l'année 2006, A\_\_\_\_\_ est devenu mandataire de l'architecte R\_\_\_\_\_ et de l'ingénieur civil S\_\_\_\_\_ en lieu et place de N\_\_\_\_\_. R\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ ont été chargés des plans d'exécution des villas. R\_\_\_\_\_ a, par ailleurs, remis à A\_\_\_\_\_ le dossier contenant l'autorisation de construire et les pièces annexées.

**h.** Aux mois de mars et mai 2006, O\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_ ont vendu les huit parcelles comme suit :

- 
- U\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 7\_\_\_\_\_.
  - B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_;
  - W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_;
  - D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_;
  - H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_;
  - L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 8\_\_\_\_\_.
  - F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_;
  - J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires de la parcelle n° 6\_\_\_\_\_.

Aux termes de ces contrats de vente, les acquéreurs s'engageaient à verser aux vendeurs, en sus du prix du terrain, des honoraires pour l'activité déployée par N\_\_\_\_\_ dans la viabilisation et la mise en valeur du lotissement. Ils s'engageaient également à conclure un contrat d'entreprise en vue de la construction de leur villa avec A\_\_\_\_\_ pour un prix forfaitaire mentionné dans ledit contrat de vente. A titre d'exemple, les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ se sont engagés à payer à N\_\_\_\_\_ des honoraires de 91'750 fr., alors que le prix du terrain acheté s'élevait à 240'000 fr. et que celui prévu dans l'acte de vente pour le contrat d'entreprise était de 558'250 fr.

**i.** Simultanément, les huit acquéreurs ont chacun conclu un contrat d'entreprise générale avec A\_\_\_\_\_ pour la réalisation de leur villa. Les prix des villas correspondaient à ceux respectifs mentionnés dans le contrat de vente.

Ces contrats d'entreprise générale ont un contenu substantiellement identique.

Ils étaient régis, outre par le contrat lui-même, par les Conditions générales pour le contrat d'entreprise générale, 2<sup>ème</sup> édition 1995 (ci-après : CGC), ainsi qu'à titre subsidiaire, par la norme SIA 118 et les dispositions suisses du droit commun (art. 2 du contrat).

Faisaient partie intégrante du contrat d'entreprise générale le descriptif de l'ouvrage et les plans contractuels (art. 2.1). Ces documents ne faisaient état ni de l'existence de la canalisation traversant les parcelles à construire, ni de celle du bac de rétention de 800 mm de diamètre.

Les contrats prévoyaient un prix forfaitaire variant d'une villa à l'autre (art. 4.1) et précisaient que n'étaient pas compris dans le prix de l'ouvrage tous les autres frais qui devaient être payés séparément par le maître de l'ouvrage, en particulier :

"[...]

5.2.6 les plus values suite aux modifications nécessaires ou exigées par le maître de l'ouvrage et aux retards sur le programme de construction non imputables à l'entrepreneur général,

5.2.7 autres frais :

- les travaux nécessités par un cas fortuit et dont la nécessité ne pouvait apparaître au moment de la conclusion du contrat".

L'art. 6 du contrat traitait par ailleurs des modifications exigées par le maître de l'ouvrage.

Les parties avaient en outre convenu une élection de for en faveur des tribunaux genevois (art. 11 du contrat).

Etaient annexés aux contrats, l'autorisation de construire du \_\_\_\_\_ 2005 (annexe 1), le descriptif des travaux des huit maisons (annexe 2) et les plans de l'architecte (annexe 3).

Les CGC contenaient notamment les dispositions suivantes :

*"1.1 Le contrat d'entreprise générale est soumis au droit suisse, notamment aux dispositions concernant le contrat d'entreprise (art. 363 ss CO)."*

*"10.3 Si l'entrepreneur général a élaboré les plans contractuels lui-même ou les a fait élaborer par ses mandataires il répond envers le maître de l'ouvrage des éventuels défauts des plans.*

*10.4 Si le maître de l'ouvrage a exécuté les plans contractuels lui-même ou fait exécuter par ses propres mandataires, il doit supporter toutes les conséquences résultant des défauts éventuels des plans. L'entrepreneur est tenu de vérifier les plans contractuels avec le soin usuel et de signaler les défauts manifestes et les imprécisions. Si le contrat prévoit la prise en charge de la responsabilité des plans contractuels par l'entrepreneur général, le maître de l'ouvrage doit lui accorder un délai convenable pour effectuer un contrôle détaillé et lui assurer le recours contre ses mandataires en cas de défaut."*

*"13.1 Le maître de l'ouvrage est responsable envers l'entrepreneur général pour tous les défauts du terrain, qui ne ressortent pas des documents contractuels. Sont considérés comme défauts du terrain notamment une capacité de charge insuffisante pour supporter les fondations prévues par les plans et le descriptif de l'ouvrage, la présence de roches, nappes phréatiques, conduites, constructions souterraines et tout autre obstacle dans le périmètre des terrassements prévus, ainsi que les sites*

---

*archéologiques et anciennes pollutions ou décharges à éliminer sur l'ensemble du terrain."*

*"15.1 Le prix forfaitaire est une rémunération fixe de toutes les prestations comprises dans le contrat d'entreprise générale, y compris les éventuels frais supplémentaires dus au renchérissement."*

**"E. MODIFICATIONS**

**20 MODIFICATIONS NECESSAIRES**

*20.1 Sont considérées comme nécessaires, les modifications dues aux cas de force majeure ou autres circonstances non imputables à l'entrepreneur général, [...]. Les modifications occasionnées par un défaut du terrain sont considérées comme nécessaires, dans la mesure où celui-ci ne ressort pas des documents contractuels.*

*[...]*

*20.3 Les plus ou moins-values comprenant les honoraires et l'indemnisation des risques de l'entrepreneur général occasionnées par les modifications nécessaires, sont facturées à décompte ouvert en dehors du prix contractuel de l'ouvrage.*

*[...]*

*20.4 L'entrepreneur général informe le maître de l'ouvrage le plus rapidement possible des éventuelles incidences des modifications sur le programme des travaux.*

**21 MODIFICATIONS EXIGEES PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE**

*[...]"*

**j.** En automne 2006, A\_\_\_\_\_ a commencé les travaux. Y\_\_\_\_\_ était au sein d'A\_\_\_\_\_ en charge de la conduite de ceux-ci.

**k.** Lorsque les travaux de terrassement - qu'A\_\_\_\_\_ avait sous-traité à Z\_\_\_\_\_ - ont débuté, A\_\_\_\_\_ a découvert que la canalisation et un bassin de rétention se trouvaient sous les villas à construire et que cela empêchait la poursuite des travaux.

Y\_\_\_\_\_ s'est rendu au Département de l'urbanisme afin d'examiner s'il trouvait une trace de ce bassin de rétention, mais il n'a rien trouvé.

A\_\_\_\_\_ a chargé l'ingénieur S\_\_\_\_\_ de cette question. Elle lui a notamment demandé d'établir un plan pour le détournement de la canalisation et du bassin de rétention, ceux-ci devant impérativement être déplacés pour terminer les travaux.

S\_\_\_\_\_ s'est rendu au Service de la planification de l'eau pour se renseigner. Ce service a requis de la Police des constructions les microfilms des autorisations de construire précédemment accordées sur les parcelles et les lui a remises. Parmi celles-ci figuraient le plan en coupe du bac de rétention situé sous les parcelles.

Selon Y\_\_\_\_\_, rien ne laissait penser qu'un bassin de rétention pouvait être découvert à cet endroit et les recherches effectuées par S\_\_\_\_\_ étaient totalement inhabituelles. Au contraire, selon ce dernier, il appartenait à l'architecte en charge du projet d'effectuer de telles démarches.

**l.** Au cours d'une séance tenue le 11 octobre 2006, A\_\_\_\_\_ a annoncé aux copropriétaires qu'il était impératif de procéder au déplacement de la canalisation et du bassin de rétention.

Un support de présentation rédigé à l'appui de cette séance faisait état des incidences en terme de coût supplémentaire pour les acquéreurs de 13'980 fr. TTC par immeuble.

A\_\_\_\_\_ a indiqué aux copropriétaires qu'ils devaient prendre à leur charge les frais liés au déplacement de la canalisation et du bassin de rétention, faute de quoi les travaux seraient arrêtés.

**m.** A\_\_\_\_\_ a fait procéder à la destruction du bassin de rétention et les travaux ont continué.

**n.** Le 26 janvier 2007, Z\_\_\_\_\_ a adressé à A\_\_\_\_\_ un devis concernant le déplacement de la canalisation et du bassin de rétention d'un montant de 96'274 fr. HT.

**o.** Le 9 février 2007, W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont vendu leur parcelle à AA\_\_\_\_\_ en copropriété. Ces derniers ont repris le contrat d'entreprise générale avec A\_\_\_\_\_.

**p.** Le 30 mai 2007, A\_\_\_\_\_ a adressé à chacun des huit copropriétaires une facture, payable "de suite", de 13'596 fr. 30 (TVA incluse) relative aux frais de déplacement de la canalisation et du bassin de rétention. Ce montant correspondait au coût des travaux, majorés de 5 % pour les honoraires d'A\_\_\_\_\_.

**q.** Les maîtres de l'ouvrage ont contesté le bien-fondé des factures du 30 mai 2007, au motif que les contrats d'entreprise générale conclus prévoyaient un prix forfaitaire et que N\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ne pouvaient pas ignorer l'existence de la canalisation, celle-ci ressortant du registre foncier.

Le 13 juillet 2007, A\_\_\_\_\_ a contesté la position des copropriétaires, alléguant que les canalisations et le bassin de rétention ne ressortaient pas des documents

---

contractuels et qu'ils constituaient un défaut du terrain, relevant de la responsabilité des maîtres de l'ouvrage.

r. U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et les époux AA\_\_\_\_\_ se sont acquittés des factures les concernant.

s. Le 6 juillet 2010, A\_\_\_\_\_ a déposé huit réquisitions de poursuite portant chacune sur un montant de 13'596 fr. 30 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 mai 2007. Ces réquisitions ont été formées à l'encontre de D\_\_\_\_\_ (poursuite n. 1\_\_\_\_\_), E\_\_\_\_\_ (poursuite n. 2\_\_\_\_\_), F\_\_\_\_\_ (poursuite n. 3\_\_\_\_\_), G\_\_\_\_\_ (poursuite n. 4\_\_\_\_\_), H\_\_\_\_\_ (poursuite n. 5\_\_\_\_\_), I\_\_\_\_\_ (poursuite n. 6\_\_\_\_\_), J\_\_\_\_\_ (poursuite n. 7\_\_\_\_\_) et K\_\_\_\_\_ (poursuite n. 8\_\_\_\_\_).

Tous ont formé opposition aux commandements de payer qui leur ont été notifiés les 9 et 10 août 2010.

Aucune réquisition de poursuite n'a été déposée contre B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, qui ne résidaient pas en Suisse.

t. Le 21 juillet 2010, A\_\_\_\_\_ a déposé une demande en paiement à l'encontre de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, ainsi que L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_. Elle a conclu à ce que les copropriétaires de chaque parcelle soient, solidairement, condamnés à lui payer un montant de 13'596 fr. 30 (TTC), avec intérêts à 5% par an dès le 30 mai 2007, ainsi qu'au prononcé de la mainlevée des oppositions formées aux commandements de payer qui leur ont été notifiés, avec suite de dépens.

Les maîtres de l'ouvrage ont conclu au déboutement d'A\_\_\_\_\_.

- C. a. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les parties avaient décidé de limiter les circonstances exceptionnelles donnant droit à une rémunération supplémentaire de l'entrepreneur au cas fortuit dont la nécessité ne pouvait apparaître au moment de la conclusion du contrat (art. 5.2.7 CGA). Or, l'existence d'une servitude de canalisation sur les parcelles, l'impossibilité du géomètre de la localiser et la présence du regard de visite sur le terrain constituaient des circonstances particulières qui auraient dû pousser l'entrepreneur à approfondir ses recherches pour déterminer le positionnement précis de la canalisation en question, préalablement à la conclusion des contrats d'entreprise générale arrêtant les prix forfaitaires. L'entrepreneur ne pouvait par ailleurs pas se retrancher derrière les démarches antérieures à l'octroi de l'autorisation de construire effectuées par l'architecte et par N\_\_\_\_\_, les enquêtes ayant établi qu'il avait repris les contrats conclus avec les différents intervenants. Du fait que les travaux de déplacement de la canalisation et du bassin de rétention auraient pu

être prévus, ces derniers ne sauraient constituer des modifications nécessaires que l'entrepreneur serait fondé à facturer en sus du prix fixé de manière forfaitaire. Enfin, l'entrepreneur n'avait pas prouvé l'accord des maîtres de l'ouvrage de prendre en charge le coût de ces travaux supplémentaires.

b. Dans son appel, A\_\_\_\_\_ soutient qu' elle n'était pas intervenue dans la phase d'obtention de l'autorisation de construire. Cette dernière, de même que les extraits du registre foncier relatifs aux bien-fonds ne faisaient pas partie des documents contractuels des contrats d'entreprise générale. En reprenant et en payant les prestations effectuées par N\_\_\_\_\_, les maîtres de l'ouvrage avaient repris par-là même la responsabilité des travaux, plans et recherches effectuées par l'architecte et le géomètre engagés par N\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ n'avait pas à vérifier les plans qui lui avaient été remis par les maîtres de l'ouvrage, dès lors qu'ils avaient été établis par une personne qualifiée. Elle avait, par ailleurs, mandaté R\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ uniquement pour la réalisation des plans d'exécution, prestation intervenant après la fixation du prix forfaitaire. Enfin, tous les défauts du terrain étaient de la responsabilité des maîtres de l'ouvrage et ces derniers avaient accepté l'exécution des travaux, après avoir été informés que leur coût serait à leur charge.

Dans leur réponse à l'appel, les intimés ne contestent plus que les plans contractuels ont été élaborés par l'architecte mandaté par N\_\_\_\_\_ lors de l'obtention de l'autorisation de construire. Ils soutiennent toutefois qu'en devenant mandant de l'architecte en lieu et place de N\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ était informée de l'existence d'une canalisation que le géomètre n'avait pas réussi à localiser. Elle devait par conséquent faire preuve de diligence et approfondir ses recherches à ce sujet.

c. Les arguments des parties devant la Cour seront repris ci-après dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente procédure de recours est régie par le nouveau droit de procédure.

En revanche, dès lors que la demande de l'appelante a été déposée avant cette date, la procédure de première instance a été soumise au droit en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 404 al. 1 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1; 4A\_668/2011 du 11 novembre 2011 consid. 5), soit notamment à la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC).

- 
2. Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Celui-ci a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

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

3. Le domicile au Kosovo des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et celui en Egypte de L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ constituent des éléments d'extranéité (art. 1 LDIP). En vertu des élections de for et de droit prévues par les parties, les tribunaux genevois sont compétents pour connaître du présent litige (art. 11 du contrat d'entreprise; art. 5 LDIP) et le droit suisse est applicable (art. 1.1 CGA; art. 116 al. 1 LDIP).
4. **4.1** Selon l'article 363 CO, le contrat d'entreprise est celui par lequel l'entrepreneur s'engage à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que le maître s'engage à lui payer.

Le contrat d'entreprise générale est celui par lequel l'entrepreneur s'engage à l'égard du maître à réaliser la totalité d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage en prenant la place des différents entrepreneurs partiels qui sont chargés de prestations spécifiques; le contrat est dit d'entreprise totale lorsque l'entrepreneur se charge en sus de l'établissement des études de projets et des plans (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_471/2010 du 2 décembre 2010 consid. 4.3.1).

**4.2** En l'espèce, les intimés sont chacun liés à l'appelante par un contrat d'entreprise (art. 363 ss CO), l'appelante s'étant engagée à réaliser leurs villas moyennant le paiement d'un prix forfaitaire. Les parties ne contestent pas qu'il s'agit d'un contrat d'entreprise générale et non totale, N\_\_\_\_\_ s'étant chargée de l'établissement des plans des villas et de l'obtention de l'autorisation de construire.

5. L'appelante réclame une rémunération supplémentaire pour les travaux de déplacement de la canalisation et du bassin de rétention.

**5.1.1** A teneur de l'art. 373 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (al. 1). En ce sens, il est admis que le prix forfaitaire ou prix ferme fixe une limite maximale pour la rémunération de l'entrepreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.203/2005 du 9 janvier 2006 consid. 4.1).

Le caractère ferme du prix forfaitaire n'est toutefois pas absolu. L'art. 373 al. 2 CO prévoit, comme l'art. 89 SIA 118, une première exception en cas de modification

de commande par rapport au contrat initialement convenu. Le prix ferme arrêté par les parties n'est, en effet, déterminant que pour l'ouvrage alors projeté, sans modifications qualitatives ou quantitatives (arrêt du Tribunal fédéral 4C.203/2005 du 9 janvier 2006 consid. 4.1 et les références). Le droit à une rémunération supplémentaire tombe dans la mesure où l'entrepreneur doit assumer lui-même les conséquences de la modification de commande parce que celle-ci a été rendue nécessaire par une violation du contrat qu'il a lui-même commise - par exemple une violation de son obligation d'informer - (GAUCH, *Der Werkvertrag*, 5<sup>ème</sup> édition, 2011, n° 788, p. 317).

Une seconde exception est réalisée (art. 373 al. 2 CO, art. 59 SIA 118) lorsque l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties; dans ce cas, le juge peut, en vertu de son pouvoir d'appréciation (art. 4 CC), accorder soit une augmentation du prix stipulé, soit la résiliation du contrat.

Dans son calcul du prix, l'entrepreneur peut en principe se fier, sans examen de sa part, aux indications du maître, qui est expert lui-même ou s'est entouré d'experts, au sujet de facteurs influençant les frais. Les indications que l'entrepreneur a reçues peuvent cependant se révéler erronées, en ce sens qu'elles sont contraires à la réalité ou, le cas échéant, qu'elles ne reproduisent que partiellement la réalité tout en donnant l'apparence de l'exhaustivité. Les faits réels qui s'écartent des indications qualifiées sont ainsi des circonstances "exclues par les prévisions qu'ont admises les parties." Dans cette situation, l'entrepreneur peut se prévaloir de l'art. 373 al. 2 CO, quand bien même le fait était objectivement prévisible. En revanche, l'entrepreneur ne peut pas se reposer sur les déclarations du maître, même expert, si ce dernier énonce des doutes ou le charge de vérifications supplémentaires (GAUCH, *op. cit.*, n. 1096 ss, p. 434; CHAIX, in *Commentaire romand*, CO I, 2<sup>ème</sup> édition, 2012, n° 21 ad art. 373 CO).

Si l'entrepreneur s'est rendu compte de l'inexactitude des indications qualifiées ou que cette dernière était manifeste, il ne peut pas se prévaloir de l'art. 373 al. 2 CO (GAUCH, *op. cit.*, n° 1100, p. 435).

L'art. 373 al. 2 CO est de droit dispositif. Les parties peuvent ainsi librement préciser quelles circonstances doivent être considérées comme extraordinaires au sens de l'art. 373 al. 2 CO et lesquelles ne doivent pas l'être. Les parties peuvent également étendre ou restreindre les droits de l'entrepreneur en cas de circonstances extraordinaires (CHAIX, *op. cit.*, n° 32 ad art. 373 CO).

Il y a donc lieu d'interpréter le contrat d'entreprise et ses conditions générales.

**5.1.2** L'art. 18 al. 1 CO prévoit qu'en présence d'un litige sur l'interprétation du contrat, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). Pour déterminer ce qu'une personne voulait, on peut prendre en considération des déclarations qu'elle a faites avant la conclusion du contrat ou postérieurement, et même des déclarations à des tiers. Des faits postérieurs, comme un début d'exécution, peuvent être significatifs (CORBOZ, La réception du contrat par le juge : la qualification, l'interprétation et le complément, in *Le contrat dans tous ses états*, 2004, p. 271).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Seuls les éléments antérieurs à la conclusion du contrat sont à prendre en considération (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les arrêts cités; 135 III 295 consid. 5.2).

**5.2** En l'espèce, les parties ont précisé dans le contrat d'entreprise que le prix forfaitaire ne comprenait pas tous les autres frais qui devaient être payés séparément par le maître de l'ouvrage. Elles ont indiqué que ces frais concernaient notamment les frais nécessités par un cas fortuit non prévisible (art. 5.2.7 du contrat). Le Tribunal a en a déduit que les parties ont ainsi limité les circonstances exceptionnelles de l'art. 373 al. 2 CC au cas fortuit dont la nécessité était impossible à prévoir au moment de la conclusion du contrat. Ce raisonnement ne saurait toutefois être suivi pour les motifs exposés ci-après.

Aucun élément au dossier ne permet de déterminer la volonté réelle des parties, de sorte qu'il y a lieu de procéder à une interprétation objective du contrat. Le contrat traite du cas fortuit (art. 5.2.7) ainsi que des modifications exigées par le maître de l'ouvrage (art. 5.2.6 et 6). Son art. 5.2.6 fait également référence aux "modifications nécessaires", lesquelles donnent également droit à une rémunération supplémentaire. Les "modifications nécessaires" sont définies à l'art. 20 CGA, qu'il y a lieu d'appliquer dans la mesure où les parties n'y ont pas expressément dérogé dans le contrat d'entreprise.

Selon les art. 20.1 et 20.3 CGA, les modifications occasionnées par un défaut du terrain donnent droit à une rémunération de l'entrepreneur, dans la mesure où ledit défaut ne ressort pas des documents contractuels.

---

L'art. 13.1 CGA donne comme exemple de défaut de terrain une conduite ou encore une construction souterraine. A teneur de cette disposition, la canalisation litigieuse et le bac de rétention constituent donc des défauts du terrain donnant droit à une rémunération supplémentaire au prix forfaitaire, dès lors que leur présence ne figure pas sur les plans contractuels annexés au contrat.

**5.3** Le Tribunal a toutefois considéré que le droit à une rémunération supposait que la modification nécessaire n'eût pas été prévisible au moment de la conclusion du contrat. Selon le premier juge, il paraîtrait contraire aux dispositions légales et contractuelles régissant les circonstances exceptionnelles de permettre à l'entrepreneur de facturer en sus du prix forfaitaire les frais occasionnés par des modifications nécessaires apparues en cours de chantier, mais qu'il aurait pu prévoir s'il avait fait preuve de la diligence requise; or, toujours, de l'avis du Tribunal, si l'appelante s'était renseignée de manière diligente, elle aurait pu prévoir les travaux de déplacement de la canalisation et du bassin de rétention et en inclure le coût dans le prix forfaitaire stipulé contractuellement.

Au titre de "modifications nécessaires", l'art. 20.1 CGA énumère, en sus des modifications occasionnées par un défaut du terrain, des modifications dues aux cas de force majeure ou autres circonstances non imputables à l'entrepreneur général. Par ailleurs, l'art. 10.3 CGA prévoit une responsabilité de l'entrepreneur général pour les défaut éventuels résultant des plans contractuels, si ces derniers ont été élaborés par lui-même ou par ses mandataires. Ces éléments plaident en faveur de l'interprétation du Tribunal - qui est d'ailleurs conforme au principe du droit dispositif du code des obligations -, selon laquelle une rémunération complémentaire n'est pas due si les travaux supplémentaires ont été rendus nécessaires par une violation du contrat commise par l'entrepreneur général.

**5.4** Reste dès lors à examiner si l'appelante a violé une obligation lui incombant dans le cadre de la fixation du prix forfaitaire au moment de la conclusion du contrat.

A cet égard, les art. 10.3 et 10.4 CGA règlent la responsabilité des parties en cas de défaut résultant des plans contractuels. En l'espèce, les plans contractuels, annexés au contrat d'entreprise, ont été remis à l'entrepreneur général, ce qui n'est plus contesté en appel. Ils n'ont donc pas été élaborés par l'appelante, cette dernière n'étant au demeurant qu'un entrepreneur général et non pas total (cf. consid. ci-dessus 4). Le fait que l'architecte ayant établi ces plans ait ensuite été mandaté par l'appelante pour établir les plans d'exécution de l'ouvrage ne saurait avoir une incidence sur la répartition de la responsabilité prévue par les CGA. En effet, au moment de l'établissement des plans, l'architecte agissait pour le compte de N\_\_\_\_\_, et non pas de l'appelante. Des rémunérations non négligeables - par exemple de l'ordre de 90'000 fr. pour les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ -, incluant également l'élaboration de ces plans, ont d'ailleurs été versées

par les intimés à N\_\_\_\_\_. La responsabilité pour défaut des plans contractuels est donc régie, en l'espèce, par l'art. 10.4 CGA, qui prévoit que le maître de l'ouvrage supporte toutes les conséquences résultant d'éventuels défauts, s'il a fait exécuter les plans par ses propres mandataires.

L'art. 10.4 CGA prévoit toutefois une obligation de l'entrepreneur général de vérifier les plans avec le soin usuel et de signaler les défauts manifestes et les imprécisions. Une telle disposition, appliquée dans le calcul du prix forfaitaire, ne semble pas imposer à l'entrepreneur une obligation de diligence allant au-delà de celle prévue pour l'art. 373 al. 2 CO. L'entrepreneur viole ainsi ses obligations et, partant, est privé d'une rémunération supplémentaire uniquement en cas de défaut manifeste. Une interprétation imposant une diligence accrue serait contraire aux dispositions contractuelles des parties. En effet, elle impliquerait que l'entrepreneur procède, lors du calcul du prix, à un contrôle détaillé des plans qui lui sont remis, avec pour conséquence qu'il serait responsable pour les défauts de l'ouvrage qu'il n'aurait pas décelés, même si ces défauts sont imputables au mandataire qualifié chargé précédemment par le maître de l'ouvrage d'élaborer les plans. Or, l'art. 10.4 in fine CGA paraît précisément viser une telle situation, puisqu'il prévoit que lorsque le contrat stipule la prise en charge de la responsabilité des plans contractuels par l'entrepreneur général, le maître de l'ouvrage doit lui accorder un délai convenable pour effectuer un contrôle détaillé et lui assurer le recours contre ses mandataires en cas de défaut.

En l'espèce, les intimés n'ont pas demandé à l'appelante de vérifier l'exactitude des plans contractuels, lesquels avaient été établis par un architecte, soit un expert. L'appelante est donc en droit de réclamer une rémunération supplémentaire, à moins que l'absence de la canalisation et du bac de rétention litigieux sur les plans contractuels ne constituent des défauts manifestes. Il résulte de la procédure que la localisation de la canalisation et du bac de rétention ont nécessité des recherches approfondies auprès du Registre foncier et de la Police des constructions. L'obtention d'un plan de coupe du bac de rétention n'a, à cet égard, été possible qu'en consultant des microfilms d'autorisations de construire précédemment accordées sur les parcelles des intimés. Il ressort en outre du témoignage de l'architecte que la question de l'emplacement de la canalisation mentionnée au Registre foncier a été abordée lors de l'établissement des plans litigieux, sans toutefois avoir pu être élucidée. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir que l'appelante aurait pu, sans vérification particulière, se rendre compte du caractère lacunaire des plans qui lui étaient soumis. Le défaut n'étant pas manifeste, elle est en droit d'exiger une rémunération supplémentaire pour les travaux de déplacement de la canalisation et du bac de rétention.

**5.5** L'appelante réclame aux copropriétaires de chaque parcelle un montant de 13'586 fr. 30 TTC, selon la facture du 30 mai 2007. Cette somme n'étant pas

---

contestée, elle sera allouée. Elle portera intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2007, l'appelante ayant invité les intimés à payer de suite par courrier du 30 mai 2007 (interpellation, art. 102 al. 1 CO, cf. THEVENOZ, in Commentaire romand, CO I, 2<sup>ème</sup> édition, 2012, n° 24 ad art. 102 CO; art. 104 al. 1 CO).

Chaque contrat d'entreprise ayant été signé par les deux copropriétaires de parcelle, il y a lieu de condamner ces derniers solidairement au paiement du montant précité.

**5.6** Enfin, conformément à l'art. 79 LP, il sera prononcé la mainlevée des oppositions formées par les différents intimés aux commandements de payer, qui leur ont été notifiés, à concurrence du montant de 13'586 fr. 30 plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

- 6.** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

A l'issue de la procédure, les intimés succombent, de sorte qu'il se justifie de les condamner solidairement aux dépens de première instance (art. 176 al. 1 aLPC), qui comprennent une indemnité de procédure de 6'000 fr. à titre de participation aux honoraires de l'avocat de l'appelante - ce montant n'ayant pas été contesté - (art. 181 al. 3 aLPC).

Les intimés seront également condamnés aux frais judiciaires d'appel, ceux-ci étant fixés à 6'000 fr., ainsi qu'aux dépens d'appel de leur partie adverse, arrêtés à 3'300 fr. (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 13, 17, 35, 85 et 90 Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10).

Les frais judiciaires d'appel seront entièrement compensés avec l'avance de frais de 6'000 fr. versée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC). Les intimés seront condamnés solidairement à rembourser la somme de 6'000 fr. à l'appelante, à titre de restitution de l'avance fournie (art. 111 al. 2 CPC).

- 7.** La valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF). La présente décision est susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 al. 1 LTF).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/15846/2012 rendu le 29 octobre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16456/2010-7.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Et, statuant à nouveau :**

Condamne B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Condamne D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Prononce la mainlevée de l'opposition formée par D\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n. 1\_\_\_\_\_, à concurrence du montant de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Prononce la mainlevée de l'opposition formée par E\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n. 2\_\_\_\_\_, à concurrence du montant de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Condamne F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Prononce la mainlevée de l'opposition formée par F\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n. 3\_\_\_\_\_, à concurrence du montant de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Prononce la mainlevée de l'opposition formée par G\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n. 4\_\_\_\_\_, à concurrence du montant de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Condamne H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Prononce la mainlevée de l'opposition formée par H\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n. 5\_\_\_\_\_, à concurrence du montant de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Prononce la mainlevée de l'opposition formée par I\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n. 6\_\_\_\_\_, à concurrence du montant de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Condamne J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Prononce la mainlevée de l'opposition formée par J\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n. 7\_\_\_\_\_, à concurrence du montant de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Prononce la mainlevée de l'opposition formée par K\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n. 8\_\_\_\_\_, à concurrence du montant de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Condamne L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 13'596 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Statuant sur les frais :**

Condamne, solidairement, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, ainsi que L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, aux dépens de première instance, qui comprennent une indemnité de procédure de 6'000 fr., valant participation aux honoraires d'avocat d'A\_\_\_\_\_.

Arrête les frais judiciaires d'appel à 6'000 fr.

Les met à la charge des intimés et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais fournie par A\_\_\_\_\_, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne, solidairement, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, ainsi que L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 6'000 fr. à titre de remboursement de l'avance fournie.

Condamne, solidairement, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, ainsi que L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 3'300 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Jean RUFFIEUX, président; Madame Ariane WEYENETH et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, 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.*