



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1665/2010

ACJC/935/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 22 JUIN 2012

Entre

X _____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 novembre 2011, comparant par Me Jean-René Mermoud, avocat, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1. FD _____, domiciliée _____ (VD),

2. HD _____, domicilié _____ (VD),

3. FB _____, domiciliée _____ (VD),

4. HB _____, domicilié _____ (VD),

5. F _____, domiciliée _____ (VD),

6. E _____, domicilié _____ (VD),

7. FC _____, domiciliée _____ (VD),

8. HC _____, domicilié _____ (VD),

9. HA _____, domicilié _____, (VD),

10. FA _____, domiciliée _____, (VD),

intimés, comparant tous par Me Emmanuel Hoffman, avocat, en l'étude duquel ils font
élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 juin 2012.

EN FAIT

A. Par acte expédié le 6 janvier 2012 à la Cour de justice, X _____ appelle d'un jugement rendu le 17 novembre 2011, reçu le 22 novembre 2011, aux termes duquel le Tribunal de première instance l'a condamné à verser les montants suivants :

- la somme de 8'813 fr. 65, plus intérêts à 5% dès le 29 décembre 2008 à HD _____ et FD _____, pris conjointement et solidairement;

- la somme de 4'400 fr., plus intérêts à 5% dès le 14 janvier 2009 à HB _____ et FB _____, pris conjointement et solidairement;

- la somme de 11'375 fr. 70 plus intérêts à 5% dès le 24 février 2009 à E _____ et à F _____, pris conjointement et solidairement;

- la somme de 4'406 fr. 85 plus intérêts à 5% dès le 13 janvier 2009 à HA _____ et FA _____, pris conjointement et solidairement;

- la somme de 11'375 fr. 75 plus intérêt moyen à 5% dès le 25 janvier 2009 à HC _____ et FC _____, pris conjointement et solidairement.

Le Tribunal a levé à due concurrence les oppositions formées aux commandements de payer poursuites no 1 _____, 2 _____, 3 _____, 4 _____ et 5 _____ et a condamné X _____ aux dépens, comprenant une indemnité globale de 4'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat des personnes précitées (ci-après: les intimés), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions.

X _____ conclut, principalement, au rejet de la demande, avec suite de frais de première instance et d'appel et, subsidiairement, à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause au Tribunal pour statuer à nouveau, avec suite de frais d'appel. Il allègue des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles à l'appui de son appel.

Les intimés concluent, préalablement, à l'irrecevabilité des faits et des moyens de preuve nouveaux précités et, principalement, au déboutement de X _____ et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a) X _____, domicilié à Genève, était propriétaire des parcelles 626, 837, 838 et 839 sises sur le territoire de la Commune de _____ (VD).

Ces quatre parcelles formaient un trapèze, étant précisé que la parcelle 838 était contiguë à la parcelle 303, propriété de la Commune de _____ (VD), laquelle était libre de toutes constructions et non équipée.

Le 9 juin 2005, X _____ a vendu la parcelle 837 à V _____.

b) Il ressort des pièces versées à la procédure qu'un projet d'acte de constitution de servitudes a été établi, à une date non précisée, entre la Commune de _____ (VD) (propriétaire des parcelles no 291 et 303), X _____ (propriétaire des parcelles no 626, 838 et 839) et V _____ (propriétaire de la parcelle no 837).

La servitude concernant les canalisations d'eaux claires et d'eaux usées conférait le droit aux propriétaires des fonds dominants, soit les parcelles 626, 837, 838 et 839, de poser et de maintenir des canalisations d'eaux usées et d'eaux claires selon un tracé figurant sur un plan spécial établi en date du 27 avril 2005 par W _____, géomètre, étant précisé que lesdites canalisations devaient traverser la parcelle 303 pour parvenir jusqu'à la limite de la parcelle 838. Il était par ailleurs précisé que le fonds servant était également en droit d'utiliser lesdites canalisations.

S'agissant des frais de pose, d'entretien, de réfection et de remplacement des canalisations, il avait été convenu de les répartir de la façon suivante :

- pour le tronçon A-B du plan (correspondant à un peu plus de la moitié de la longueur des canalisations) : à charge de la parcelle 303 pour la $\frac{1}{2}$ et à charge des parcelles 626, 837, 838 et 839 pour $\frac{1}{8}$ ^{ème} chacune.

- pour le tronçon B-C du plan: à charge des parcelles 626, 837, 838 et 839 pour $\frac{1}{4}$ chacune.

Le même acte prévoyait également la constitution d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules en faveur des parcelles 626 et 839 (fonds dominants), à charge d'une parcelle 291, ainsi que de la parcelle 838 (laquelle était également fonds dominant). Les frais de réalisation, d'entretien et de réfection du passage devaient être répartis de la manière suivante :

- pour le tronçon A-B du plan (si le tronçon B-C n'était pas réalisé): à charge de la parcelle 303 pour $\frac{2}{3}$ et à charge de la parcelle 838 pour $\frac{1}{3}$.

- pour le tronçon A-B du plan (si le tronçon B-C était réalisé): à charge de la parcelle 303 pour $\frac{1}{2}$, de la parcelle 838 pour $\frac{1}{4}$ et à charge de la parcelle 839 pour $\frac{1}{4}$.

- pour le tronçon B-C du plan: à charge de la parcelle 839, étant précisé que les différents tronçons étaient définis par un plan spécial établi en date du 27 avril 2005 par W _____, géomètre.

Le projet d'acte de constitution de servitudes, préparé par T _____, notaire, a été adressé le 12 janvier 2006 à X _____, qui l'a signé. La Commune de _____ (VD), à laquelle ce document a ensuite été envoyé, le 6 mars 2006, ne l'a pas signé. Les pièces produites ne permettent pas de déterminer si V _____ a signé ce document. L'acte de constitution de servitudes n'a pas été inscrit au Registre foncier.

c) A une date indéterminée, X _____ a formé le projet de construire une propriété par étages comprenant quatre villas sur les parcelles 626 et 839.

Dans ce but, les parcelles 839 et 626 ont été réunies, par acte instrumenté par Me Y _____, notaire à _____, le 11 juillet 2006, la nouvelle parcelle ainsi créée étant désignée de la manière suivante: parcelle 626, feuille 8, d'une surface de 2'000 m². X _____ a constitué sur la nouvelle parcelle précitée une propriété par étages au sens des articles 712 a à 712 t CCS - dont il restait propriétaire -, dénommée "les résidences _____", comprenant quatre lots (feuillet 626-1 à 626-4 relatifs à des propriétés par étages 250/1000 de P.626 avec droit exclusif sur une villa mitoyenne) conformément aux plans d'étages signés le même jour.

L'acte notarié du 11 juillet 2006 précisait que les villas objets de la propriété par étages n'étaient pas encore construites.

Ce même acte comprenait une rubrique "canalisations d'eaux claires et d'eaux usées", laquelle précisait que le fonds dominant était la parcelle 626 et le fonds servant la parcelle 838. La servitude devait s'exercer "conformément au tracé teinté en rouge pour les eaux usées et en bleu pour les eaux claires sur le plan spécial établi en date du 6 juin 2006 par le géomètre officiel W _____ à _____, et qui sera déposé au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte".

Le plan de situation annexé à l'acte notarié du 11 juillet 2006 faisait apparaître, sur la parcelle 303, le même tracé des canalisations eaux usées et eaux claires que sur le plan du 27 avril 2005, avec la mention "serv. EC et EU en cours".

d) Le 25 juillet 2006, une propriété par étages a été constituée sur la parcelle 838 (feuillet 838-1 et 838-2 formant au total 1000/1000 de PPE).

e) Par acte notarié du 13 juillet 2006, X _____ a vendu à HC _____ et FC _____ le feuillet 838-1 de la Commune de _____ (VD), pour la somme de 124'304 fr.

Par acte notarié du 26 juillet 2006, X _____ a vendu à E _____ et à F _____ le feuillet 838-2 de la Commune de _____ (VD), au prix de 147'696 fr.

Par acte notarié du 1er novembre 2006, X _____ a vendu à HB _____ et FB _____ le feuillet 626-1 de la Commune de _____ (VD), pour la somme de 149'600 fr.

Par acte notarié du 17 novembre 2006, X _____ a vendu à HA _____ et FA _____ le feuillet 626-2 de la Commune de _____ (VD), pour la somme de 122'944 fr.

Par acte notarié du 14 février 2007, X _____ a vendu à HD _____ et à FD _____ les feuillets 626-3 et 626-4 de la Commune de _____ (VD), pour le prix de 313'456 fr.

A teneur de ces actes notariés - instrumentés par Y _____ - les feuillets vendus étaient "transférés aux acquéreurs dans leur état actuel, avec tous leurs droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques, ainsi que dans l'état matériel et juridique actuel de la parcelle de base". En dérogation à l'art. 197 CO, la vente était conclue "sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose vendue, notamment quant à la nature du sous-sol de la parcelle de base 626", l'art. 199 CO demeurant cependant réservé. X _____ déclarait, par ailleurs, avoir satisfait, à la date de la vente, "à toutes ses obligations de débiteur de contributions de droit public" et s'engager "à faire tout ce qui sera en son pouvoir pour éviter tout risque d'inscription d'une telle hypothèque et, le cas échéant, en obtenir sa radiation", de sorte que l'acheteur renonçait "à exiger quelque garantie spéciale que ce soit [...]". Les acquéreurs déclaraient "avoir reçu, antérieurement au contrat de vente, un projet du descriptif de construction et du contrat d'entreprise générale, ainsi qu'une copie libre de l'acte constitutif de propriété par étages et de son règlement" (respectivement un "projet d'acte constitutif de propriété par étages et de son règlement") dont ils indiquaient avoir pris connaissance.

Les acquéreurs donnaient par ailleurs procuration au vendeur, aux fins de, pour eux et en leur nom: modifier, si nécessaire, les plans ou les millièmes de la propriété par étages, pour autant que le lot vendu ne subisse aucune modification, modifier, radier ou constituer toutes servitudes tant actives que passives, procéder à toutes rectifications de limites intéressant la parcelle de base nécessaires à la réalisation du bâtiment prévu ou à l'exploitation normale du bâtiment et aux bons rapports de voisinage.

X _____ n'a pas mentionné aux acquéreurs l'existence de l'acte de constitution de servitudes pas plus que des discussions orales y relatives entre lui-même et la Commune.

f) Il ressort par ailleurs des actes notariés précités que les acquéreurs ont signé un contrat d'entreprise générale avec Z _____ SA à Gland, laquelle était chargée de

livrer, terminées, les villas faisant l'objet des actes notariés. Ce contrat indiquait que tous les propriétaires des lots PPE signaient un contrat d'entreprise générale similaire afin d'assurer "l'ensemble de l'opération".

Les contrats d'entreprise générale excluait des prestations comprises dans le forfait d'exécution, les taxes de raccordement des eaux usées, eaux claires et eaux de consommation. Etaient en revanche compris dans ce forfait les travaux de raccordement des eaux usées, eaux claires et eaux de consommation, à savoir les raccordements privés (qui n'étaient pas concernés par l'acte de constitution de servitudes susmentionné).

g) Le 31 décembre 2006, la Commune de _____ (VD) a réclamé à X _____ le paiement de la somme de 27'661 fr. 20, à titre de participation aux frais d'équipements des parcelles 626, 837, 838, 291 et 303, sur la base du projet d'acte de constitution de servitudes susmentionné, ce dont il n'a pas parlé aux intimés.

X _____ ne s'étant pas acquitté de cette somme, la Commune de _____ (VD) lui a adressé, le 7 juin 2007, un rappel dont il n'a pas parlé aux intimés.

Par courrier du 15 juin 2007, la Commune de _____ (VD) a informé les familles B _____, A _____, D _____, V _____, C _____, E _____ et F _____ qu'une "convention de financement des équipements" des parcelles 626, 837, 838, 291 et 303 avait été signée par X _____ chez Me T _____ et de ce que X _____ refusait de payer les montants réclamés au titre de sa participation à ces équipements.

Par courrier adressé le 27 juillet 2007 aux destinataires précités, la Commune indiquait les conséquences qui découleraient de l'inexécution par X _____ de ses obligations à son égard. Le refus d'assumer la participation financière due par X _____ à l'équipement des parcelles désignées impliquerait l'inscription d'une hypothèque légale sur chacun des bien-fonds concernés.

Estimant que la responsabilité financière des différents acquéreurs des parcelles précédemment propriété de X _____ était engagée, la Commune de _____ (VD) leur a adressé les factures suivantes relatives à leur participation aux travaux d'équipement précités: 12'639 fr. 65 TTC aux époux C _____, 12'639 fr. 70 TTC aux consorts E _____ et F _____, 4'896 fr. 50 TTC à HB _____, 9'792 fr. 90 TTC aux époux D _____ et 4'896 fr. 50 TTC aux époux A _____.

Par courrier recommandé du 4 août 2008, resté sans réponse, les intimés ont mis X _____ en demeure de payer à la Commune les montants précités qui étaient compris dans le prix de vente des terrains qu'il leur avait vendus.

La Commune de _____ (VD) a fait notifier aux conjoints et conjoints C _____, E _____, F _____, B _____, D _____ et A _____ des commandements de payer - auxquels il a été formé opposition - portant sur les montants précités.

Dans le cadre de négociations menées par les propriétaires concernés avec la Commune de _____ (VD), celle-ci a accepté, à bien plaisir, de consentir un rabais de 10% sur les montants réclamés.

Les différents propriétaires se sont acquittés des montants suivants en faveur de la Commune de _____ (VD):

- époux D _____, le 29 décembre 2008, 8'813 fr. 65
- époux B _____, le 14 janvier 2009, 4'400 fr.
- conjoints E _____ F _____, le 24 février 2009, 11'375 fr. 70
- époux A _____, le 13 janvier 2009, 4'406 fr. 85
- époux C _____, 5'000 fr. le 15 janvier 2009 et 6'375 fr. 70 le 4 février 2009.

Ils ont par ailleurs fait notifier à X _____ - qui a fait opposition - les commandements de payer suivants :

- époux D _____, poursuite no 5 _____, le 13 mars 2009, 8'813 fr. 65 plus intérêts à 5% dès le 14 février 2007,
- époux B _____, poursuite no 2 _____, le 10 mars 2009, 4'400 fr. plus intérêts à 5% dès le 14 février 2007,
- conjoints E _____ F _____, poursuite no 3 _____, le 10 mars 2009, 11'375 fr. 75 plus intérêts à 5% dès le 14 février 2007,
- époux A _____, poursuite no 4 _____, le 13 mars 2009, 4'400 fr. plus intérêts à 5% dès le 14 février 2007,
- époux C _____, poursuite no 1 _____, le 10 mars 2009, 11'375 fr. 75 plus intérêts à 5% dès le 14 février 2007.

C. a) Le 26 janvier 2010, HD _____ et FD _____, HB _____ et FB _____, E _____ et F _____, HC _____ et FC _____, HA _____ et FA _____ ont formé une demande en paiement à l'encontre de X _____, chacun réclamant le remboursement des montants versés à la Commune de _____ (VD).

A l'appui de leur demande, les intimés ont invoqué la garantie pour défaut de la chose vendue, la violation contractuelle, la subrogation (art. 110 al. 1 CO) et l'enrichissement illégitime. Selon eux, X _____ était lié par l'acte de constitution de servitudes, ne serait-ce que par ses dispositions relatives au financement des équipements qui contenaient une reconnaissance de dette de sa part. X _____ ne

s'était nullement préoccupé de leur situation avec la Commune et ne les avait pas soutenus, notamment en ne se présentant pas - bien que convoqué - à la réunion organisée par celle-ci le 8 février 2008, ce qu'il ne conteste pas. Leur dommage correspondait aux montants qu'ils avaient dû payer à la Commune.

X _____ a conclu à leur déboutement, l'acte de constitution de servitudes étant, selon lui, dénué d'effet juridique. Il n'avait pas été conclu, faute de signature de la Commune et ne respectait pas la forme prévues par la loi. La servitude concernée n'avait pas été inscrite au Registre foncier. En tout état, il ne devait pas les montants litigieux. La vente avait porté sur des terrains non équipés. Il prenait acte de ce que les intimés avaient dû payer, sous la contrainte, les montants réclamés par la Commune mais, à son avis, ils n'étaient redevables envers elle que des taxes de raccordement. En effet, ils avaient accepté, postérieurement à la vente, de constituer une servitude personnelle en faveur de la Commune pour passer le collecteur communal, lui permettant d'étendre son réseau de collecteurs communaux sans autoriser des conduites privées d'évacuation sur sa parcelle comme initialement envisagé. Les intimés avaient donc eu l'opportunité de "régler leurs comptes" avec la Commune en sollicitant une indemnité à ce titre. A l'appui de ces arguments, X _____ a produit un acte constitutif de servitude (pce 5 app.), signé le 25 septembre 2007 par les époux C _____ et E _____ et F _____ et des extraits du Registre foncier de Nyon (notamment pces 3 et 6 app.), selon lesquels la Commune bénéficiait d'une servitude personnelle, inscrite le 19 juin 2009, grevant la parcelle 838, ainsi que ses propres parcelles 291 et 303 (pce 4 app.).

b) Les éléments pertinents suivants résultent des enquêtes :

S _____, élu municipal de la Commune de _____ (VD), en charge du dicastère de l'équipement, de l'urbanisme et des constructions, a expliqué avoir rencontré X _____ sur place, le 9 avril 2005, afin de déterminer la participation de la Commune et de X _____ à la prise en charge des équipements; la clé de répartition avait été établie le 9 avril 2005. Le bureau W _____ avait préparé un plan de servitudes, tant pour les canalisations que pour le chemin d'accès et Me T _____ avait préparé une réquisition de servitude confirmant la clé de répartition convenue qu'il avait envoyée à X _____ pour acceptation et signature. La Commune avait exécuté les travaux prévus. Bien que n'ayant jamais manifesté d'opposition au montant des travaux, X _____ avait tout remis en question au moment de la réception de la première facture et ce sans donner d'explications. Compte tenu de l'attitude adoptée par X _____, les sommes qui lui étaient réclamées avaient été mises à la charge des nouveaux propriétaires des parcelles en cause.

U _____, syndic de la Commune de _____ (VD) depuis 1998, a précisé que sur sa Commune, les autorités faisaient réaliser les travaux, puis sollicitaient

l'inscription des servitudes au Registre foncier, afin qu'elles correspondent précisément au tracé exécuté. U _____ a par ailleurs expliqué que c'était la nécessité d'équiper la parcelle achetée par V _____ qui avait poussé la Commune à faire les travaux, étant précisé que pour la Commune elle-même, il n'y avait aucune urgence. La Commune avait demandé aux intimés le paiement d'une partie des travaux car le propriétaire d'une parcelle, bénéficiaire d'une prestation publique, devait en acquitter le prix. Chaque propriétaire était appelé à financer une partie des collecteurs car la collectivité publique ne prenait "pas en charge le paiement de ceux-ci jusqu'aux limites de propriété de chaque parcelle". Lorsque la Commune avait aménagé le chemin faisant partie de l'acte dressé par Me T _____, il avait fallu récolter les eaux claires et cela débordait des parcelles de X _____, de sorte qu'elle avait repris le collecteur en tant que collecteur public jusqu'à son extrémité. Il était exact qu'au départ, il n'était pas prévu que le collecteur desserve la parcelle 291 appartenant à la Commune et située en zone d'utilité publique. La Commune, qui n'avait pas formellement signé l'acte de constitution de servitudes, avait appliqué cette convention en faisant exécuter les travaux et en payant sa part du coût y relatif. Elle avait même fait l'avance de fonds pour la part de X _____ qu'il n'avait pas payée.

Me Y _____ a indiqué qu'à son souvenir, la question de factures concernant l'équipement des parcelles ou d'un éventuel litige avec la Commune n'avait pas été abordée en son Etude, étant précisé que X _____ était représenté par une secrétaire de l'Etude pour la signature d'à tout le moins trois actes de vente.

R _____, architecte, lequel s'est occupé de la construction d'une villa sur la parcelle acquise par V _____, a expliqué, s'agissant des frais pour la construction des canalisations eaux claires/eaux usées, qu'il y avait eu une répartition entre la Commune, la promotion - qui avait construit des maisons sur les parcelles de X _____ - et V _____. Selon R _____, ce dernier s'était acquitté des frais mis à sa charge.

N _____ a indiqué avoir agi comme courtier et avoir signé à ce titre, en le représentant, une convention concernant la vente de trois parcelles appartenant à X _____. Selon ce qui figurait sur le plan cadastral, les canalisations arrivaient jusqu'au début des parcelles. Il avait entendu dire qu'il y avait un accord entre la Commune et X _____ concernant les canalisations. Selon son souvenir, ce dernier lui avait dit que les frais devaient être pris en charge pour moitié par lui-même et pour moitié par la Commune.

c) Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu, en substance, que les intimés pouvaient, de bonne foi, penser que le réseau de canalisations sur lequel ils devaient se brancher était existant. Par ailleurs, il appartenait à X _____, en vertu des règles de la bonne foi, d'informer les intimés lors de la vente des parcelles, de la négociation intervenue entre lui-même et la Commune de _____

(VD) dans la mesure où il n'avait pas l'intention de payer des frais mis à charge des parcelles dont il cédaient la propriété.

- D. Dans son appel, X _____ a soutenu que le premier juge avait omis de tenir compte des éléments issus du Registre foncier qu'il avait invoqués. La clé de répartition des coûts prévue dans l'acte de constitution des servitudes, qui n'était pas entrée en vigueur, était au surplus inapplicable aux collecteurs communaux réalisés - en lieu et place de conduites privées - desservant plusieurs parcelles et régies par des servitudes différentes de celles initialement envisagées. La quotité du dommage n'avait pas été débattue. X _____ s'est prévalu de la péremption et, subsidiairement, de la prescription.

Selon les intimés, X _____ leur avait vendu des terrains défectueux, étant donné qu'il n'en avait pas payé les équipements, pas plus qu'il n'avait réduit le prix de vente pour tenir compte de leur coût. Il leur avait sciemment dissimulé un élément important pouvant influencer leur décision d'acheter les terrains en question. Il convenait de s'attacher au seul droit des obligations et non à des arguments de droit foncier s'éloignant de la nécessité d'équiper les terrains indépendamment de la nature des servitudes constituées. X _____ n'avait pas constitué de garanties et les avait laissés dans une situation floue et inattendue qui ne leur avait pas permis de se défendre lorsque la Commune s'était retournée contre eux. La violation des obligations précontractuelles de X _____ (dol) leur avait causé un dommage correspondant aux montants nécessaires pour les replacer dans une situation exempte de défaut (soit les montants payés à la Commune majorés des intérêts et des frais et dépens des deux instances).

EN DROIT

1. **1.1.** L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 308 al. 1 lit. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Comme les conclusions de première instance portent sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. en capital, la Cour connaît de la présente cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), tant en fait qu'en droit (HOHL, Procédure civile, tome II, no 2314 et 2416, RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349ss).

1.2. Les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance malgré toute la diligence requise (art. 317 al. 1 lit. a et b CPC;

CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, p. 133 no 49; RETORNAZ, op. cit. p. 401, no 163).

En l'espèce, devant la Cour, l'appelant a allégué des faits nouveaux et a produit des pièces nouvelles dont les intimés contestent la recevabilité. Or, rien ne l'empêchait de fournir ces éléments au premier juge conformément à la diligence requise. Devant la Cour, ces faits et pièces sont, dès lors, irrecevables.

2. Il est constant que les parties ont conclu, en la forme prescrite par la loi, des contrats de vente immobilière au sens de l'art. 216 al. 1 CO. Il convient de déterminer si, lors de la conclusion de ces contrats, les terrains vendus étaient affectés d'un défaut et, le cas échéant, quelles en sont les conséquences sur le plan juridique.

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, 4ème éd. 2009, n. 1084 et les références). 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).

Le défaut doit être antérieur au transfert des risques (TERCIER, op. cit., n. 603). En outre, 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).

Constitue un défaut l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut peut être matériel, s'il affecte les propriétés physiques de la chose ou si celle-ci n'a pas l'utilité ou la valeur que l'acheteur en attendait, en raison de l'absence d'une qualité. Le défaut peut également être de nature économique en ce sens que la chose qui en est affectée ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse en retirer. Enfin, le défaut peut être juridique si la chose vendue ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (TERCIER, op. cit., n. 636 ss et les arrêts cités).

Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains fait que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145, consid. 8.1 = SJ 2005 I 321; 117 II 218, consid. 6a; 116 II 431, consid.

3a). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur. Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145, consid. 8.1 = SJ 2005 I 321). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit. L'intention suppose conscience et volonté (PEDRAZZINI, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n. 520/521 p. 101). La question de savoir s'il y a eu ou non intention de dissimuler le défaut ressortit à l'établissement des faits (SJ 2011 I 17).

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).

Dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix soit de faire réaliser la vente en exerçant l'action rédhibitoire soit de réclamer par l'action en réduction du prix une indemnité pour la moins-value (art. 205 al. 1 CO).

La réduction de prix doit s'effectuer selon la méthode relative, c'est-à-dire que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu correspond au rapport entre la valeur objective de la chose avec défaut et sa valeur objective sans défaut (ATF 111 II 162 consid. 3a). Quant à l'application de cette règle, lorsqu'une différence entre le prix et la valeur objective de la chose n'est pas prouvée, le Tribunal fédéral admet qu'on peut se fonder sur la présomption que le prix correspond à la valeur de la chose (ATF 111 II 162 consid. 3b). La différence entre la valeur objective de la chose sans défaut et sa valeur avec défaut ne coïncide pas nécessairement avec le coût de la réparation, mais elle lui correspondra le plus souvent, soit chaque fois que, pour fixer la valeur dépréciée, l'on déduit exactement de la valeur non dépréciée le coût de la remise en état. Aussi, en l'absence de toute indication contraire, le juge pourra-t-il également se fonder sur la présomption que la dépréciation correspond au coût de la remise en état, chacune des parties intéressées ayant la faculté d'établir qu'elle serait moindre - la réparation coûtant davantage que la dépréciation - ou plus importante - la réparation laissant subsister un facteur de dépréciation (idem, consid. 3c).

3. En l'espèce, l'équipement des terrains litigieux n'est pas mentionné dans les contrats de vente immobilière passés entre les parties et celles-ci ne soutiennent pas que cette question a été abordée dans le cadre de la conclusion de ces contrats.

Avant de signer les contrats de vente précités, les intimés ont reçu un projet du descriptif de construction et du contrat d'entreprise générale, ainsi que de l'acte constitutif de propriété par étages et de son règlement (respectivement l'acte constitutif de propriété par étages et son règlement). En revanche, ils n'ont pas eu connaissance de l'acte de constitution de servitudes. Selon le contrat d'entreprise,

l'entrepreneur devait construire sur leurs parcelles des villas qu'il devait leur livrer terminées. Il résulte, par ailleurs, des contrats d'entreprise conclus par les intimés, que l'ensemble des villas concernées faisait partie de la même opération immobilière. Or, tous ces éléments conduisent à retenir que, lors de l'achat de leurs parcelles, les intimés n'avaient pas à se préoccuper de questions liées à l'équipement, pouvant, de bonne foi, s'attendre à ce que ces terrains soient vendus équipés. Par conséquent, le fait que l'appelant n'avait pas payé le prix de l'équipement de leurs terrains, est un défaut réduisant la valeur des parcelles acquises. Les intimés ne pouvaient pas s'apercevoir de ce défaut, l'absence d'inscription au Registre foncier des servitudes liées aux équipements n'étant pas de nature à les renseigner à cet égard, car dans la Commune de _____ (VD), cette inscription s'effectue postérieurement à la réalisation des travaux (tém. U _____). Par ailleurs, il n'est pas déterminant que les servitudes aient été inscrites différemment de ce qui avait été envisagé dans l'acte de constitution de servitudes. Indépendamment des inscriptions effectuées, la commune précitée pouvait et a fait réaliser le travail d'équipement prévu par ce document (tém. S _____, U _____), pour lequel elle a payé sa part et a avancé la part correspondant à la participation acceptée par l'appelant (tém. U _____).

A cela s'ajoute un défaut juridique - un conflit potentiel avec la Commune - affectant les terrains acquis par les intimés, résultant du refus de l'appelant de participer aux frais d'équipement y relatifs. La Commune de _____ (VD) a, du reste, considéré les intimés comme étant liés par les engagements de l'appelant à cet égard. Or, lors de la vente des terrains aux intimés, l'appelant a tu le fait qu'il avait signé, quelques mois auparavant, l'acte de constitution de servitudes - dont rien n'indiquait alors qu'il ne serait pas signé par la Commune de _____ (VD) - qui impliquait sa participation aux coûts d'équipement des terrains litigieux. Pourtant, le prix étant un élément essentiel du contrat de vente, l'appelant savait que le paiement de l'équipement des terrains était un élément important pour les intimés. Il aurait donc dû, selon les règles de la bonne foi, les informer de l'existence du document susmentionné qui était susceptible de donner lieu à une situation litigieuse. L'appelant a intentionnellement caché cet élément aux intimés, ce que révèle au surplus le fait qu'il ne les a pas contactés lorsqu'il a reçu une facture et un rappel de la Commune de _____ (VD) à ce titre.

Compte tenu du dol retenu ci-dessus, la clause d'exclusion de garantie contenue dans les contrats litigieux est nulle (art. 199 CO). En outre, l'avis des défauts a eu lieu en temps utile (art. 201 et 203 CO). L'action des intimés en garantie pour les défauts de leurs terrains n'est pas prescrite (art. 210 al. 3 CO).

Par ailleurs, l'appelant a convenu oralement au mois d'avril 2005 de payer la participation aux équipements des terrains selon la clé de répartition reprise dans l'acte de constitution de servitudes (tém. S _____). En outre, contrairement à ce

qu'il soutient, avant de vendre ses terrains aux intimés, l'appelant a accepté - en la signant - l'offre de la Commune de _____ (VD) de conclure l'acte de constitution de servitudes et l'a renvoyée au notaire. Ce faisant, il s'est engagé envers la Commune de _____ (VD) à payer une part définie du coût des équipements. Au surplus, même à supposer que l'appelant et/ou les intimés ne devaient pas payer les montants litigieux, il résulte du développement qui précède que l'appelant devait informer les intimés de l'existence de l'acte de constitution de servitudes, au titre duquel une participation financière aux équipements de leurs terrains risquait de leur être réclamée par la Commune.

Le prix de vente de ces terrains est présumé correspondre à leur valeur objective, étant donné qu'il ne résulte de la procédure aucun élément propre à renverser cette présomption. Par ailleurs, en l'absence de toute indication contraire, il faut se fonder sur la présomption que la dépréciation correspond au coût de la remise en état des terrains défectueux, soit, en l'espèce, aux montants payés par les intimés à la Commune.

Par conséquent, l'appelant doit être condamné à payer aux intimés les montants litigieux. La mainlevée définitive des oppositions aux commandements de payer susmentionnés doit, en outre, être prononcée.

Compte tenu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

4. L'appelant, qui succombe, sera condamné aux frais judiciaires d'appel, ceux-ci étant fixés à 3'600 fr. (art. 104 al. 1, 105 al. 1 et 2 et 106 al. 1 CPC; art. 13 et 17 RTFMC).

Ces frais sont compensés avec l'avance versée par l'appelant, acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera, en outre condamné aux dépens de sa partie adverse, arrêtés à 4'000 fr., débours et TVA compris (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 85 al. 1 et 90 RTFMC; art. 20 et 21 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X _____ contre le jugement JTPI/16383/2011 rendu le 17 novembre 2011 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1665/2010-16.

Déclare irrecevables les allégués nouveaux et les pièces nouvelles du 6 janvier 2012.

Au fond :

Confirme le jugement précité.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais:

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'600 fr.

Les met à la charge de X _____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais déjà opérée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne X _____ à verser aux intimés un montant global de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Pierre CURTIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Barbara SPECKER

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.