



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24732/2022

ACJC/1588/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 25 AOÛT 2026

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 17 juin 2025, tous deux représentés par Me Olivier ADLER, avocat, BM Avocats, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6,

et

C_____, sise _____, intimée, représentée par Me Serge FASEL, avocat, FBT Avocats SA, rue du 31-Décembre 47, case postale 6120, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 septembre 2026

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/7432/2025 du 17 juin 2025, expédié pour notification aux parties le 19 juin 2025, le Tribunal de première instance a débouté A_____ et B_____ de leurs conclusions (ch. 1), arrêté les frais judiciaires à 12'240 fr., compensés avec les avances fournies, et mis à la charge des précités (ch. 2), condamnés à verser à [la banque] C_____ 13'000 fr. à titre de dépens.

Il a considéré, en substance, que les parties avaient été liées notamment par un contrat de prêt (crédit de construction), ne comportant aucun aspect relevant du mandat, ainsi que par une convention tripartite, à laquelle un entrepreneur général était partie, dans laquelle C_____ n'était pas mandataire, qu'aucune obligation relevant d'un mandat ne pouvait être déduite de la documentation sur le financement de l'immobilier, émise par C_____, consultée par A_____ et B_____ avant de se lier à la précitée, puisqu'il n'y était pas question d'un contrôle de l'avancement des travaux autre que comptable, dont le suivi supposait la transmission de documents par l'entrepreneur général ou les clients de la banque, que les directives de l'Association suisse des banquiers ne profitaient pas directement aux clients de l'établissement bancaire, que A_____ et B_____ avaient validé les demandes d'acomptes de l'entrepreneur général, que les montants libérés en faveur de celui-ci correspondaient à des factures établies par celui-ci ou par des fournisseurs, que l'entrepreneur général avait déduit d'une de ses propres factures les montants versés par C_____ à des tiers, de sorte qu'il n'y avait pas eu de doubles paiements.

- B.** Par acte du 21 août 2025, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que C_____ soit condamnée à leur verser 158'343 fr. 75 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 14 novembre 2023, subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Par réponse comportant une dizaine de pages, C_____ a conclu à la confirmation du jugement, sous suite de frais et dépens.

A_____ et B_____ ont répliqué, persistant dans leurs conclusions. C_____ a renoncé à dupliquer.

Par avis du 22 janvier 2026, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. A_____ et B_____ sont copropriétaires d'une parcelle sur laquelle est érigée une villa située avenue 1_____ no. _____ à D_____ [GE].

b.a En 2018, afin d'obtenir un financement pour l'achat et la rénovation de cette villa, ils ont contacté C_____. Ils ont notamment pris connaissance d'une brochure publiée par la précitée sous le titre « Financement de l'immobilier, la doctrine d'engagement de C_____ ». Celle-ci expose notamment ce qui suit :

[...] Le crédit de construction sert à payer une partie du terrain et/ou les différents corps de métier au fur et à mesure de l'avancement des travaux. [...] Des spécialistes de la Banque contrôlent les bons de paiements émis par l'architecte et contresignés par le débiteur, en faveur de l'entreprise ayant effectué le travail. Ce contrôle est apprécié par l'investisseur-constructeur car il est souvent source de conseils judicieux pour la supervision du chantier.

Cette vérification a pour but de réagir immédiatement en cas d'un éventuel dépassement de poste (liste par CFC : code des frais de construction, normes SIA des architectes). Il s'agit aussi d'éviter que des artisans, qui ne seraient pas payés en fin de chantier, déposent des hypothèques légales. [...] Les crédits immobiliers sont suivis de manière régulière et rigoureuse. Le gestionnaire responsable de la relation prend en compte toute modification de situation ou d'environnement du client et établit au besoin une analyse circonstanciée afin d'évaluer les risques crédits. [...] (p. 15 et 16). Un encart récapitulatif des « dix règles d'or C_____ du crédit immobilier » mentionne : (n. 9) « Suivre en continu l'évolution du dossier ». Au chapitre « bibliographie » figure la mention des Directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier, émises par l'Association suisse des banquiers en 2011.

b.b Le 21 juin 2018, C_____ a remis à A_____ et B_____ divers documents contractuels relatifs au financement requis (« contrat de financement construction », « confirmation de produit, crédit de construction, confirmation de produit, prêt hypothécaire », contrat de garanties, convention de fiducie, acte de nantissement d'avoirs de la prévoyance professionnelle, procurations).

Le même jour, les précités ont informé C_____ avoir décidé de conclure un contrat d'entreprise générale avec E_____ Sàrl (société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce genevois le _____ 2015, radiée d'office le _____ 2020), et lui ont remis le plan financier établi par la précitée.

b.c Les 21 et 22 juin 2018, le contrat de financement de construction a été signé par les parties. Il portait sur un total de 1'120'000 fr., le plan financier du 5 mai 2018 détaillant un total du coût de l'opération de 1'400'000 fr. (soit, outre le prix d'achat du bien immobilier, des « coûts de rénovation/transformation » de 360'000 fr.), dont 280'000 fr. financés par des fonds propres. L'art 14 du contrat avait la teneur suivante : « La mise à disposition du financement destiné à la construction/rénovation est subordonnée à la signature d'une convention tripartite de construction entre E_____ Sàrl (ci-après nommée l'entreprise générale), le

débiteur et la banque. Le financement destiné à la construction /rénovation est utilisé au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par libération de tranches en fonction de l'échéancier défini dans le contrat d'entreprise générale. Ces tranches seront créditées sur un compte bloqué, ouvert auprès de la banque au nom de l'entreprise générale et portant la rubrique du chantier. Si le projet devait subir des modifications techniques ou financières, l'entreprise générale et le débiteur devront en informer la banque dans les meilleurs délais afin d'obtenir son aval ».

c. Le 27 juillet 2018, A _____ et B _____, d'une part, E _____ Sarl, d'autre part, ont signé une convention tripartite de construction les liant à C _____, dont l'objet était la « maison sise avenue 1 _____ no. _____ sur la commune de D _____ », avec référence au « plan financier du 05.05.2018 ».

Il était notamment stipulé : « La banque a conclu avec le débiteur un contrat de financement de la construction/rénovation de l'objet désigné ci-dessus. Le montant prêté à cette fin, auquel s'ajoutent éventuellement les fonds propres du débiteur, est affecté au paiement des frais de construction/rénovation conformément aux conditions stipulées dans le contrat de financement. En particulier, les factures seront payées par la banque au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction de l'ouvrage, sur présentation des bons de paiement établis et signés par les personnes dûment autorisées, sous la responsabilité de l'entreprise générale, émis à l'ordre des artisans et entrepreneurs œuvrant à la construction. Dans le cadre du chantier désigné ci-dessus, l'entreprise générale s'engage à respecter le plan financier de l'opération; informer la banque si le projet devait subir des modifications techniques ou financières afin d'obtenir son aval; fournir à la banque une liste dûment datée et signée des corps de métiers intervenant sur la construction, tenir cette liste à jour et communiquer tout changement (adjudications, devis supplémentaires, régies éventuelles...), [...]; remettre à la banque la déclaration de fin de travaux; prendre toutes les dispositions afin qu'aucune hypothèque légale d'artisans /entrepreneurs ne puisse être inscrite sur le bien immobilier financé; veiller sous sa propre responsabilité à ce que tous les artisans et entrepreneurs occupés à la construction/rénovation, objet de la présente convention, encaissent sur le crédit construction, les uns par rapport aux autres, des acomptes à due proportion de l'avancement des travaux, sur la base de bons de paiement approuvés par l'entreprise générale; répondre, à la décharge complète de la Banque, de toutes les conséquences pécuniaires, qui pourraient résulter pour elle d'une inégalité de traitement entre les artisans et entrepreneurs quant aux versements débités sur le compte du crédit de construction; ne pas prélever le bénéfice de l'opération avant remise de l'attestation de fin de travaux et versement du dernier acompte. [...] La banque se réserve le droit de faire vérifier les situations établies, l'état d'avancement et la bonne facture des travaux. [...] ».

d. Le 31 juillet 2018, E_____ Sàrl, a établi un devis, accepté, de 348'997 fr. 54 pour la réalisation des travaux.

Ce devis comporte notamment les postes suivants : fourniture et pose de menuiserie bois avec volet motorisés sur la partie extension, d'une porte donnant sur l'extérieur (menuiserie tout hauteur et d'un store banne motorisé pour la cuisine (achat 650 fr.) (A.3.7. : quantité 3, 7'650 fr.); fourniture et pose de parquet (A.3.13. : 9'104 fr. 23; A.4.8. : 4'728 fr.; extérieur et dépendance : 1'799 fr.), fourniture et pose de sanitaires, y compris faïence notamment (A.3.14 : 1'701 fr. 77; A.3.15 : 2'160 fr.; A.4.9 : 4'987 fr.; extérieur et dépendance : 6'750 fr.; et fourniture et pose d'une cuisine (A.3.19; 30'700 fr. (montant HT).

e. Le 25 octobre 2018, A_____ et B_____ ont conclu avec E_____ Sàrl un contrat d'entreprise. Cette dernière s'est engagée à exécuter, en qualité d'entreprise totale, pour le compte de A_____ et B_____, les travaux de construction résultant des « plans d'architecte d'autorisation de construire », du devis et du planning des travaux (avec début en octobre 2018), pour le « prix plafond garanti » de 348'997 fr. 54.

Ce montant était payable ainsi : « 30% à l'ouverture du chantier, 20% à la dalle étage, 20% à la mise hors d'eau, 20% à la fin des travaux de second œuvre, 5% à la remise des clés avec règlement des travaux de plus ou moins-value, 5% à la réception des aménagements extérieurs. » Le délai de paiement était de 10 jours dès l'établissement de la situation par l'entreprise générale.

Il était notamment stipulé, sous la rubrique « compte d'exploitation » : «Tous les fonds destinés à la construction seront versés sur le compte ouvert au nom de l'entreprise générale E_____ Sàrl, Monsieur B_____ et Madame A_____ attesteront préalablement qu'un crédit de construction leur a été accordé par leur banque, qui s'engage à transférer les fonds au nom de l'entreprise générale, selon plan de paiement [...], et sous celle intitulée « hypothèques légales » : L'entrepreneur total s'engage à payer ponctuellement tous les sous-traitants dans les délais voulus afin d'éviter le dépôt de toute hypothèque légale. [...] L'entrepreneur s'engage à fournir sur demande du maître d'ouvrage des attestations de paiement de chacun de ses sous-traitants ».

f. Le 30 octobre 2018, A_____, B_____ et E_____ Sàrl ont signé une procuration, portant sur leur représentation dans leurs rapports d'affaires actuels et futurs avec C_____, les deux premiers s'engageant, l'un ou l'autre, par signature collective à deux avec la troisième.

g. A une date non spécifiée, C_____ a ouvert en ses livres un compte de construction n° 2_____ (dont la rubrique « portefeuille » est libellée « 1_____ «), au nom de A_____ et B_____, et un compte de construction n° 3_____ (dont la

rubrique « portefeuille » est libellée « Construction B_____/A_____ « 1_____ »), au nom de E_____ Sàrl, compte parfois dénommé « compte miroir ».

Le premier de ces comptes a été crédité par le C_____ du montant du financement accordé.

Lors de son audition par le Tribunal, A_____ a déclaré que B_____ et elle-même n'avaient pas accès au compte n° 3_____. La banque devait vérifier que les factures et bons de paiement correspondaient au plan financier; si l'entreprise générale demandait la libération de fonds en lien avec des stores, la banque devait s'assurer qu'il y avait une facture libellée à son adresse et à celle de B_____ concernant des stores (entreprise de storistes). Le but dudit compte bloqué était de s'assurer du bon usage des fonds et d'avoir un contrôle effectué par la banque sur l'évolution du chantier. Elle pensait que les artisans et fournisseurs étaient payés « en direct ».

B_____ a déclaré que le but de ce type de compte était d'avoir un contrôle de la banque et un paiement des artisans et fournisseurs directement par le débit dudit compte.

C_____ a déclaré que de façon générale, dans ce type de comptes, il était possible de payer directement les artisans ou de payer l'entreprise générale qui s'occupait de régler les factures des artisans, sans, de l'avis du représentant de la banque, recevoir de confirmation du paiement aux artisans.

h. Les 11 décembre 2018, 14 février, 18 mars, et 3 juin 2019, E_____ Sàrl a émis cinq demandes d'acomptes de 104'699 fr. 26, 69'799 fr. 51, 69'799 fr. 50, 69'596 fr. 04 et 17'558 fr. 24, adressées à B_____.

Ce dernier a signé la première de ces demandes le 17 décembre 2018, la deuxième à une date indéterminée, la troisième le 20 mars 2019, la quatrième et la cinquième à des dates indéterminées, et les a transmises à C_____.

Celle-ci a versé les 9 janvier, 21 février, 1^{er} avril, 25 avril et 13 juin 2019 les montants susmentionnés, soit un total de 331'412 fr. 55, sur le compte n° 3_____ au nom de E_____ SARL.

Lors de son audition par le Tribunal, B_____ a déclaré que, au moment où elle avait requis le paiement des cinq acomptes susmentionnés, E_____ SARL lui avait dit que le gros œuvre, respectivement les travaux prévus, avaient été effectués.

A_____ a déclaré que les acomptes avaient continué à être versés, car « certaines choses avançaient sur le chantier », et les factures étaient « entre la banque et l'entreprise générale ».

Selon la collaboratrice de C_____ qui avait suivi le dossier, les factures des cinq acomptes prévus dans le plan financier devaient être signées par les personnes visées dans la procuration; sa vérification portait sur la signature des clients et de l'entreprise générale pour chacun des appels de fonds. Les documents étaient ensuite transmis au service administratif des constructions de la banque, qui vérifiait s'il y avait des dépassements au niveau des coûts et si les assurances étaient toujours en adéquation avant de procéder à la libération des fonds. Ce n'était pas le rôle de la banque de vérifier l'exécution effective des travaux; lors de chacun des appels de fonds, c'était aux clients de s'assurer que cela correspondait au stade de l'avancée des travaux (témoin F_____).

i. Les 14 janvier, 11 février, 4 mars, 12 mars, 25 mars, 17 avril et 3 juin 2019, E_____ Sàrl a adressé à C_____ des factures (qui reprennent le devis en indiquant l'avancement de chacun des postes), pour un total de 248'845 fr. 68, payées par le débit du compte n° 3_____ à raison de 41'254 fr. 55 le 29 janvier 2019, 41'157 fr. 33 le 21 février 2019, 6'345 fr. 71 le 12 mars 2019, 65'795 fr. 32 le 2 avril 2019, 66'624 fr. 46 le 29 avril 2019, et 17'535 fr. 50 le 13 juin 2019.

Les 29 janvier, 1^{er} février, 21 février, et 19 mars 2019, C_____ a libéré un montant total de 81'524 fr. 35 en faveur de tiers (8'849 fr. 06 à G_____ Sàrl, 28'340 fr. à H_____ SA; 16'187 fr. 85 à I_____ [entreprise individuelle]; 1'580 fr. 80 à J_____ SA; 4'000 fr. à K_____ Sàrl; 3'400 fr. à L_____ Sàrl; 4'722 fr. 64 à K_____ Sàrl; 14'354 fr. à M_____ SAS).

La témoin F_____ a déclaré qu'il ne lui appartenait pas, en sa qualité de gestionnaire au sein de la banque, de vérifier que les sous-traitants avaient été effectivement payés par l'entreprise générale, ni s'ils avaient effectivement accompli leur travail. La témoin ignorait le degré de contrôle du service administratif de la banque sur ce point, mais supposait logique que soient vérifiés l'adresse du bien, la correspondance avec des travaux envisagés sur ce bien et le plan financier, lorsque l'entreprise générale avait envoyé sa demande avec le montant; les clients n'avaient pas à signer à ce stade. Il arrivait que des entreprises non payées contactent la banque; en l'occurrence, cela n'avait pas été le cas. Le but de la banque était de s'assurer que les entreprises soient payées pour éviter des hypothèques des artisans et entrepreneurs qui primeraient sur sa propre créance. En l'occurrence, il n'y avait pas d'entreprise sous-traitante, E_____ Sàrl faisant tout elle-même, en qualité de responsable des travaux, comme son administrateur unique l'avait confirmé à la témoin.

j. Par courriel du 8 mars 2019, adressé en copie à A_____ et B_____, C_____ a interpellé E_____ Sàrl au sujet de certaines factures, qui n'étaient pas prises en compte dans le plan financier, ou qui comportaient des erreurs de calcul (en lien avec la TVA). Elle en a requis la rectification, ce qui a été fait.

Par courriel du 11 mars 2019, adressé en copie à A____ et B____, C____ a demandé à E____ Sàrl de lui fournir une liste des artisans. En réponse, cette dernière a donné les noms d'entités (H____ SA, G____ Sàrl, I____, M____ SAS, J____ SA, K____ Sàrl) que C____ a qualifiées de fournisseurs, de sorte qu'elle a requis une nouvelle liste des artisans. E____ Sàrl a, le 29 mars 2019, établi cette liste, laquelle ne comporte que sa propre raison sociale.

A____ et B____ ont contesté que les noms des entités figurant dans la première liste précitée ne soient pas ceux d'artisans.

k. Le 4 juin 2019, A____ a porté à la connaissance de C____ le retard que connaissait le chantier. Le crédit de construction a été prolongé de trois mois.

l. Lors des réunions de chantier des 25 et 31 juillet 2019, A____ et B____ ont fait part à E____ Sàrl de nombreux défauts affectant le chantier, lequel n'était alors pas terminé.

m. Le crédit de construction a derechef été prolongé après que A____ avait informé C____ des problèmes rencontrés avec E____ Sàrl.

n. Selon un rapport établi le 15 novembre 2019 par un « expert en pathologie du bâtiment, consultant technique certifié immotechnique à l'USPI », mis en œuvre par A____ et B____, notamment diverses finitions de chantier n'avaient pas été effectuées, un nettoyage sommaire avait provoqué des rayures sur tous les vitrages, l'installation électrique n'avait pas été finalisée, les stores des vitrages de l'extension n'avaient pas été livrés ni installés, les fenêtres n'avaient pas été installées selon les règles de l'art, les raccordements sanitaires n'étaient pas conformes, et les aménagements extérieurs n'avaient pas été réalisés. La conclusion de ce rapport était rédigée ainsi : *Les points concernant la sécurité des personnes doivent impérativement être traités de toute urgence. La responsabilité pénale du propriétaire sera nécessairement engagée si des tuiles venaient à se détacher et à blesser des passants. Clairement, la fin de chantier a été bâclée probablement faute de moyens financiers [...]. Les toitures, les façades, les sous-bassements, les installations sanitaires, chauffage, ventilation et électricité sont inachevés et de ce fait non-conformes, voire partiellement non-fonctionnels (les panneaux solaires ne sont pas raccordés). [...].*

o. Par courrier de leur avocat du 23 avril 2020, A____ et B____ ont informé C____ de ce que les travaux n'avaient pas été terminés, E____ Sàrl ayant abandonné le chantier dans le courant de l'été 2019. Les travaux effectués et le matériel livré par celle-ci ne représentait pas le 95% du prix de l'ouvrage convenu, alors que le montant de 331'412 fr. 55 (soit 95% dudit prix) avait été versé « du compte du crédit de construction [...] sur le compte miroir ».

p. A_____ et B_____ allèguent des paiements effectués à par C_____ s'agissant de stores (non posés selon le rapport du 15 novembre 2019) pour 6'120 fr. (poste A 37 de la facture 1704419-01 de E_____ Sàrl, degré de réalisation 80%), de l'installation électrique (postes 3.17 et 4.11), et de pose de tuiles « Delta » (non livrées), sans facture de fournisseurs ou d'artisan (en particulier un électricien agréé) correspondants.

Ils allèguent également des paiements doubles pour la cuisine (virement à H_____ de 28'430 fr. pour la pose de la cuisine, le 21 janvier 2019; virement à E_____ Sàrl de 65'795 fr. 32 pour la facture n° 4_____ comprenant le poste pose de la cuisine, le 29 mars 2019).

C_____ le conteste, alléguant que la facture n° 4_____ mentionnait un montant de 81'524 fr. 35 déjà réglé aux fournisseurs.

A_____ et B_____ ont versé 6'616 fr. à une entreprise d'électricité le 17 février 2020, dont ils allèguent qu'elle se serait directement adressée à eux faute de paiement par E_____ Sàrl. Ils ont en outre fait faire divers travaux par des entreprises tierces, selon des factures qu'ils ont produites.

D. Le 13 décembre 2022, A_____ et B_____ ont déposé au Tribunal une requête de conciliation dirigée contre C_____, portant sur 158'023 fr. 63.

Au bénéfice d'une autorisation de procéder, ils ont introduit au Tribunal une demande par laquelle ils ont conclu à ce que C_____ soit condamnée à leur verser 155'847 fr. 60 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le dépôt de la demande, sous suite de frais.

C_____ a conclu au déboutement de A_____ et B_____ des fins de leurs conclusions, sous suite de frais et dépens.

A_____ et B_____ ont répliqué, amplifiant leurs conclusions à 158'343 fr. 75. C_____ a dupliqué, persistant dans ses conclusions en déboutement.

Le montant articulé par A_____ et B_____ correspond aux montants qu'ils ont versés, selon eux pour l'exécution des différents postes de travaux dont le paiement avait été libéré à tort par C_____, soit : 6'616 fr. en faveur d'un électricien, 7'997 fr. 85 pour les installations électriques supplémentaires, 9'149 fr. 90 en faveur de N_____ pour des travaux de plomberie, 110'331 fr. 60 en faveur de O_____ Sàrl (y compris les travaux du storiste par 14'680 fr.), 24'248 fr. 70 en faveur de P_____.

Dans leur réplique, à l'appui d'un allégué portant sur l'assurance qui leur avait été donnée par C_____ au sujet de son devoir de vérification et la rigueur des contrôles, après qu'ils s'étaient plaints de la longueur des délais de paiement,

A_____ et B_____ ont produit, sans autre allégué de contexte, un courriel envoyé le 10 janvier 2019 par C_____, en ces termes : « Je comprends parfaitement votre point de vue et comme annoncé depuis le départ, le suivi du chantier et le paiement des factures se fait par un service dédié à ces contrôles. Mon souhait était également que ces factures soient réglées avant la fin de l'année, mais malheureusement les délais d'exécution ne m'appartiennent pas. Les délais de paiement vous semblent peut-être longs mais il y a tout un suivi et contrôle qui doit être opéré. Il ne s'agit pas juste de simples paiements de factures [...] ».

A l'issue de l'audience du Tribunal du 11 mars 2025, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté en temps utile (art. 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 let. b et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 CPC).

1.2 La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuées par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC).

L'état de fait a ainsi été complété pour intégrer les faits, en tant qu'ils étaient pertinents, que les appelants considéraient avoir été omis par le Tribunal.

2. Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu que l'intimée avait manqué à son obligation de contrôle des paiements sortant du « compte miroir » de l'entrepreneur, en particulier en ne constatant pas qu'elle avait effectué de doubles paiements de postes ou en libérant des montants pour des postes qui ne pouvaient être réalisés ou sans « matériel correspondant ». Selon eux, l'intimée était tenue de contrôler les documents (qui devaient être non des factures de l'entrepreneur général mais des factures ou bons de paiement émis par des corps de métier et des fournisseurs) remis par l'entrepreneur à la banque pour justifier la sortie des fonds de son « compte miroir »; si ces documents n'étaient pas remis, les fonds ne devaient pas être libérés, respectivement eux-mêmes devaient être informés des irrégularités constatées. Le contrôle de la banque devait porter sur

les montants, les postes et les pourcentages d'achèvement. En outre, il incombait à l'intimée, de l'avis des appelants, un contrôle de la plausibilité des bons de paiement ou factures au regard du bénéfice réalisé par l'entrepreneur général.

Les appelants ne reprennent pas en appel leur thèse, écartée par le Tribunal, selon laquelle l'intimée aurait dû les avertir de la situation financière de l'entrepreneur général.

2.1.1 En doctrine, la nature juridique du contrat d'ouverture de crédit ou contrat de crédit est controversée, mais il est généralement qualifié de contrat de prêt avec un élément durable de mandat, imposant notamment à la banque des devoirs d'information et de conseil. Le Tribunal fédéral a tour à tour laissé ouverte la question de la qualification de ce contrat ou a admis une qualification de prêt de consommation au sens des art. 312 ss CO. Il est admis en jurisprudence que l'existence de la dette de l'emprunteur, son montant et son exigibilité doivent être soumis aux règles du prêt de consommation des art. 312 ss CO (prêt ferme ou prêt en compte courant), alors que la prétention en dommages-intérêts opposée en compensation par le client à concurrence de sa dette et déduite de la violation par la banque de ses devoirs contractuels doit être examinée à l'aune des règles du mandat (art. 398 al. 2 CO qui renvoie aux art. 321e et 97 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_286/2019 du 27 novembre 2019 consid. 3.1 et les références citées).

Le contenu du contrat de crédit dépend des négociations entre les parties (LOMBARDINI, Droit bancaire suisse, 2ème éd. 2008, par. 847).

Du point de vue de la banque, la conclusion d'une convention fiduciaire tripartite améliore la qualité de la surveillance de l'emploi du crédit. L'architecte [ou l'entrepreneur général] s'engage en effet expressément à veiller au respect du principe de l'égalité. En outre, la convention introduit pour l'architecte une obligation de fidélité et d'information envers la banque, qui a donc un pouvoir de supervision plus étendu. La convention est donc surtout prévue dans l'intérêt de la banque (ERMOTTI, La banque face à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs - crédit de construction et surveillance du chantier, 2012 n. 586, 589).

Les parties sont libres d'aménager la surveillance du crédit comme elles le désirent. Une telle surveillance n'est imposée qu'indirectement à la banque et au maître de l'ouvrage, qui ont intérêt à la mettre en place pour se protéger contre les effets des articles 837ss CC ainsi que pour garantir le bon déroulement des travaux. Pour réduire au maximum les risques inhérents à un « mauvais » emploi du crédit de construction, l'engagement d'un mandataire fiduciaire est toujours la « meilleure solution » (ERMOTTI, op. cit., n. 612, 613).

Lorsque le directeur des travaux est un entrepreneur général, le problème du financement des travaux est particulièrement délicat. L'entrepreneur général reçoit en effet progressivement des acomptes qu'il emploie pour payer les travaux de construction. La banque et le maître de l'ouvrage ont en principe un pouvoir de contrôle limité sur l'emploi que l'entrepreneur général fait du crédit de construction (ERMOTTI, op. cit., n. 593).

Lorsque le compte de construction et le compte de l'entrepreneur général sont auprès de la même banque, celle-ci a un pouvoir de contrôle relativement étendu. Sur instruction du maître, elle débite les acomptes sur le compte du crédit de construction et les crédite sur le compte de l'entrepreneur général. Ce compte est normalement un compte « bloqué » : l'entrepreneur général s'est donc engagé envers la banque à l'employer uniquement pour payer les travaux relatifs au crédit de construction. Cet engagement est aussi requis dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, car il réduit le risque d'inscription d'une hypothèque légale (ERMOTTI, op. cit., n. 601).

2.1.2 Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2).

Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral, à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les références citées).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les références citées).

2.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties se sont liées par un contrat de crédit, concluant en outre, avec l'entrepreneur général, une convention dite tripartite. Les appelants n'ont pas eu recours, dans ce cadre, à un mandataire fiduciaire, ni n'ont mandaté d'architecte, ce qui, selon la doctrine citée ci-dessus, les exposait davantage aux risques inhérents à l'usage d'un crédit de construction.

Dans leur demande, les appelants ont fondé leurs prétentions sur ladite convention tripartite, sur la brochure de présentation du financement de l'immobilier et sur les directives de Swissbanking. Ils se sont également référés à un arrêt du Tribunal fédéral (6B_986/2010 du 8 août 2011) ainsi qu'à un cas soumis à l'Ombudsman des banques (évoqué dans le rapport annuel de celui-ci 2018/11). Ils reprennent ces éléments dans leur appel, sans insister sur le texte de la convention tripartite, dont ils ne citent qu'un passage qui viendrait à l'appui de leur thèse, à savoir le paiement par l'intimée des factures au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur présentation des bons de paiement par l'entrepreneur général.

2.2.2 Il convient de relever d'emblée que les appelants admettent ne pas formuler de reproches à l'endroit de l'intimée en ce qui concerne les acomptes dont ils ont requis, l'un ou l'autre et conjointement avec l'entrepreneur général, qu'ils soient débités du compte n° 2_____ en faveur du compte n° 3_____. Ce faisant, ils ont été à la source de l'alimentation de ce dernier compte. Or, ils étaient en mesure de ne pas requérir le paiement desdits acomptes, en particulier après qu'ils avaient constaté des retards de chantier, ce qui aurait à l'évidence conduit à ce que, faute de fonds suffisants sur le compte n° 3_____, plus aucun paiement ne soit libéré en faveur de l'entrepreneur général. Soutenir, ainsi qu'ils le font, qu'ils n'auraient eu aucune prise sur ce dernier compte ne convainc donc pas. En particulier, le reproche, tel que formulé initialement dans le courrier du 20 avril 2020 adressé à l'intimée, à savoir avoir crédité le compte n° 3_____, par le débit du compte n° 2_____, de 95% du prix de l'ouvrage convenu alors que les travaux réalisés et le matériel fourni n'atteignaient pas ce pourcentage, tombe à faux. C'est en effet d'ordre conjoint de l'un ou l'autre des appelants et de l'entrepreneur général que ces opérations ont été effectuées.

2.2.3 Le raisonnement du Tribunal selon lequel, aux termes de la convention tripartite, l'intimée devait payer sur présentation des bons de paiement établis et signés par les personnes autorisées, mais sous la responsabilité de l'entrepreneur, n'est pas contesté. Le texte en est clair.

Selon les appelants, il devrait en être compris que l'intimée était tenue, dans ce cadre, de procéder à un contrôle qui l'aurait conduite à constater qu'elle avait payé « deux fois certains postes de CFC, ou avait libéré des montants en faveur de l'entreprise générale « pour des postes qui ne pouvaient à l'évidence pas être réalisés par elle ou sans matériel correspondant ».

Les appelants, pour fonder une telle obligation à charge de l'intimée, se réfèrent en particulier à l'arrêt du Tribunal fédéral 6B_986/2010 du 8 août 2011, rendu en matière pénale. Un considérant de cet arrêt relate un état de fait dressé dans la décision cantonale, comprenant un descriptif dont se prévalent les appelants (« Destinés dans un premier temps au paiement des maîtres d'état et accessoirement au paiement des honoraires de l'entrepreneur général, les acomptes débités du compte de construction devaient aboutir sur un compte au nom de l'entrepreneur général et sous une rubrique précisant le chantier concerné, ce dernier compte étant ouvert par la même banque en faveur de l'entrepreneur général. La banque était censée exercer un contrôle quant à l'affectation effective des fonds au paiement des maîtres d'état ayant fourni de l'ouvrage sur le chantier de son client. »). Cette décision cantonale a été annulée par le Tribunal fédéral, de sorte qu'aucune conclusion pertinente ne peut être tirée dudit considérant. En retenir comme le font les appelants, la conséquence qu'il serait acquis qu'en l'espèce, en l'absence de toute mention en ce sens dans la convention tripartite, la banque était censée exercer « un contrôle quant à l'affectation effective des fonds au paiement des maîtres d'état ayant fourni l'ouvrage sur le chantier », est pour le moins hasardeux. Il n'y a donc pas lieu de s'arrêter davantage à cet argument.

Les appelants citent encore une décision rendue par l'Ombudsman des banques (évoquée dans le rapport annuel 2018/11 de celui-ci). Celle-ci se rapportait à un cas où une banque avait autorisé le paiement de factures sans lien avec le bien immobilier de ses clients et le versement d'honoraires excédant de plus de 50% ceux qui avaient été convenus. L'Ombudsman avait alors observé que l'entrepreneur général ne pouvait prélever des gains en sa faveur sans s'assurer que les factures des artisans avaient été payées, cette vérification devant faire partie intégrante de l'examen de la plausibilité inhérente à la confirmation d'utilisation des fonds. Il apparaît que cette décision n'a rien de commun avec le cas d'espèce, dans lequel il n'a pas été allégué que des factures sans lien avec la propriété des appelants auraient été acquittées, ni que des honoraires excessifs auraient été versés. Rien de pertinent ne peut dès lors en être déduit.

Le reproche des appelants portant sur la circonstance que la plupart des montants dont la libération était demandée par l'entrepreneur général ne reposaient pas sur des factures de maîtres d'état tombe à faux. En effet, il s'est trouvé que ledit entrepreneur général, mis en œuvre par les appelants eux-mêmes, n'a pas eu recours à des sous-traitants pour une grande partie de ses travaux. Preuve en est la « liste des artisans » du 29 mars 2019 présentée à l'intimée, à la requête de celle-ci, dans laquelle l'entrepreneur n'a fait figurer que sa propre raison sociale (après une première liste soumise à l'intimée, refusée par celle-ci). Les appelants n'ont pas contesté avoir eu connaissance de ces listes, se limitant à nier que les entités de la première liste soient des fournisseurs, sans autre détail, ce qui ne convainc guère pour tous les concernés. En tout état, la seconde liste établie par l'entrepreneur général était suffisante pour que l'intimée retienne qu'il n'y avait

pas (ou quasi pas) de maîtres d'état sous-traitants. Dès lors, on ne décèle pas le caractère non plausible des montants directement réclamés par l'entrepreneur général que soutiennent les appelants. Il n'y a pas non plus lieu d'en déduire que l'entrepreneur général « prélevait déjà son bénéfice avant la fin du chantier et le paiement des fournisseurs et artisans », contrairement à la thèse des appelants. A noter que les appelants n'ont allégué qu'une seule facture demeurée impayée (travaux d'électricité, au demeurant non entièrement exécutés à en croire le rapport du 15 novembre 2019), ce qui n'accrédite guère leur thèse. Ils ne soutiennent pas, pour le surplus, que l'intimée aurait libéré des fonds sans pièce justificative, mais s'en prennent au caractère de celle-ci (soit émanant de l'entrepreneur général et non d'un sous-traitant ou fournisseur), lequel découle toutefois des circonstances déjà examinées ci-avant quant au mode de fonctionnement de l'entreprise générale en l'occurrence, et est étranger à l'intimée. Le texte de la convention tripartite relève clairement à cet égard la responsabilité de l'entrepreneur général.

2.2.4 En ce qui concerne la brochure éditée par l'intimée, sa portée doit être relativisée. En effet, il ne peut en tout état pas être compris que les « conseils judiciaires » prodigués par une banque dans le cadre du financement d'une rénovation d'immeuble porteraient sur du suivi matériel et non documentaire, au point où un établissement bancaire se muerait en superviseur d'un entrepreneur général ou du maître de l'ouvrage (ce que pourrait être un mandataire fiduciaire, comme le rappelle ERMOTTI), en surveillant le chantier de sorte à connaître l'avancement exact des travaux. Cette thèse, irréaliste, des appelants ne repose sur aucun élément probant. Un document du type de la brochure susmentionnée, qui n'est pas incorporé dans les contrats signés par les parties, lesquels n'y renvoient pas, n'est pas propre à fonder une quelconque obligation de la part de l'intimée. Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant ce texte pour procéder à une interprétation de celui-ci, ou à une interprétation de la convention tripartite à la lumière de celui-ci, comme le voudraient les appelants. La mention bibliographique, dans ladite brochure, des Directives de l'Association suisse des banquiers ne revêt pas davantage de portée, pour les mêmes motifs.

2.2.5 Les appelants se prévalent encore d'un courriel d'une collaboratrice de la banque, daté du 10 janvier 2019. A cette date, aucune demande n'avait encore été adressée par l'entrepreneur général pour obtenir la libération de fonds par le débit du compte n° 3_____. Le seul mouvement financier intervenu était le virement, la veille, sur ledit compte du premier acompte en provenance du compte 2_____. Or, les appelants répètent à l'envi leur absence de reproche envers l'intimée s'agissant du versement desdits acomptes. Faute de tout autre allégué portant sur les circonstances ayant conduit à l'envoi du courriel précité, l'éventuelle portée de celui-ci, par rapport aux arguments des appelants, n'est pas compréhensible. En tout état, rien de pertinent ne peut être tiré de la mention qui figure dans ce

courriel, sans aucun détail, de suivi de chantier et de contrôle des factures opéré par un service de la banque.

Au demeurant, il a été rappelé, de façon convaincante, par la témoin F_____ qu'un compte tel que celui numéroté n° 3_____ a pour fonction d'assurer que des sous-traitants non payés ne requièrent pas des hypothèques légales, procédure dans lesquelles les clients devraient défendre, et qui pourraient aboutir à des gages primant les garanties réelles de la banque qui a concédé le crédit de construction. En l'occurrence, il n'a pas été allégué que de telles hypothèques légales auraient été demandées; selon le témoignage F_____, aucune entreprise ne s'était manifestée auprès de l'intimée.

2.2.6 En définitive, au vu de ce qui précède, les griefs des appelants sont sans fondement. Le jugement, qui a débouté les précités de leurs conclusions, sera dès lors confirmé.

3. Les appelants, qui succombent, supporteront les frais de leur appel (art.106 al. 1 CPC), arrêtés à 10'800 fr. (art. 13, 17, 35 RTFMC), compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève.

Ils verseront en outre à l'intimée, qui a déposé une réponse d'une dizaine de pages et a renoncé à dupliqué, 8'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 84, 85, 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 août 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/7432/2025 rendu le 17 juin 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24732/2022.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toute autre conclusion

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 10'800 fr., compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge, solidairement entre eux de A_____ et B_____.

Condamne A_____ et B_____ à verser à C_____ 8'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, 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.