



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/25930/2014

ACJC/134/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 21 JANVIER 2020**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, appelants et intimés sur appel joint d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 décembre 2018, comparant par Mes François Bellanger et Antoine Boesch, avocats, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude desquels ils font élection de domicile,

et

1) **C\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_,2) **D\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_,

intimées et appelantes sur appel joint, comparant toutes deux par Me Nicolas Pierard, avocat, rue Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 février 2020.

---

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/19749/2018 du 14 décembre 2018, reçu le 19 décembre 2018 par les parties, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevables les pièces n° 47 et 48 produites par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), sur demande principale, débouté ces derniers des fins de leur demande (ch. 2), sur demande reconventionnelle, condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA la somme de 77'509 fr., avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force de ce jugement (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 40'240 fr., en les compensant avec les avances fournies par les parties et en les mettant à charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, condamné en conséquence ces derniers, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA la somme de 10'100 fr., ordonné la restitution de la somme de 2'200 fr. à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA (ch. 4), condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser la somme de 21'400 fr. à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

**B. a.** Par acte déposé le 1<sup>er</sup> février 2019 au greffe de la Cour de justice, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ appellent de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent à la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, prises conjointement et solidairement, à leur payer les sommes de 229'600 fr., avec intérêts à 5% dès le 7 mars 2014, 3'477 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2014, 23'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 7 mars 2014, 1'200 fr., avec intérêts à 5% dès le 21 juillet 2011, 1'300 fr., avec intérêts à 5% dès le 21 juillet 2011, 7'020 fr., avec intérêts à 5% dès le 29 juin 2011, 5'616 fr., avec intérêts à 5% dès le 18 octobre 2011, 8'640 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2012, 6'480 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 mars 2014, 1'836 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 juin 2014, et 1'296 fr., avec intérêts à 5% dès le 29 octobre 2014, sous suite de frais et dépens.

Sur demande reconventionnelle, ils concluent à ce que la Cour leur donne acte de ce qu'ils reconnaissent devoir payer la somme de 20'490 fr. 10 à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, prises conjointement et solidairement, et au déboutement de ces dernières de toutes autres conclusions, sous suite de frais et dépens.

Dans le corps de leur écriture, ils allèguent notamment que le premier juge a écarté à tort leurs pièces n° 47 et 48.

**b.** Par courrier du 7 mars 2019, reçu le lendemain par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, la Cour leur a imparti un délai de trente jours pour répondre à cet appel.

**c.** Dans leur réponse du 8 avril 2019, C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA s'en rapportent à justice s'agissant de la recevabilité de l'appel, concluent au rejet de celui-ci et au

---

déboutement des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions, sous suite de frais et dépens.

Elles forment un appel joint, sollicitant l'annulation du chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué. Cela fait, elles concluent à la condamnation des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ à leur payer la somme de 82'664 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 29 avril 2016, sous suite de frais et dépens.

**d.** Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ concluent au rejet de l'appel joint, sous suite de frais et dépens.

**e.** Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**f.** Par avis du greffe du 18 septembre 2019, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** C\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, dont le but social est l'exécution de contrats d'entreprise générale, la promotion, le courtage et la gérance immobilière.

E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ en sont les administrateurs.

D\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève active dans la conception de projets immobiliers, commerciaux et technologiques, la construction, la gestion, l'achat, la vente, la location et le courtage immobilier et commercial, les opérations fiduciaires, l'administration et la gestion de sociétés.

E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ sont également administrateurs de cette société.

**b.** D\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_ SA ont conclu un contrat de société simple, intitulé "G\_\_\_\_\_", afin de promouvoir et réaliser la construction de trois villas, dites les villas A, B et C, sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, sise chemin 2\_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_ (GE), propriété de I\_\_\_\_\_.

Cette parcelle a été scindée en trois parcelles distinctes, parmi lesquelles celle portant le n° 3\_\_\_\_\_, sur laquelle la villa A devait être construite.

Dans le cadre de ce projet, l'autorisation de construire n° DD 4\_\_\_\_\_ a été délivrée en janvier 2009. Selon le préavis thermique afférent à la future villa A, les performances requises étaient soumises aux normes SIA 380/1 – 2007 et les "*besoins de chaleur pour le chauffage*" s'élevaient à 233,3 MJ/m<sup>2</sup>, la "*valeur-limite*" desdits besoins étant fixée à 236,6 MJ/m<sup>2</sup>.

---

c. Le 11 mai 2010, D\_\_\_\_\_ SA, en qualité de constructeur, et C\_\_\_\_\_ SA, en qualité d'entreprise générale, formant la société simple "G\_\_\_\_\_", d'une part, et les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, d'autre part, ont conclu un contrat intitulé "*contrat de vente*", portant sur l'acquisition par ces derniers de la villa A pour le prix global et forfaitaire de 2'150'000 fr. Ce prix comprenait "*le terrain, sa mise en valeur, les raccordements aux différents réseaux publics, les travaux de construction de la maison, de la véranda, du couvert devant la cuisine, du garage, de la piscine et les aménagements extérieurs*" et devait être payé par huit acomptes, dont le dernier s'élevait à 120'000 fr.

Le 11 mai 2010, D\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_ SA, formant la société simple "G\_\_\_\_\_", d'une part, et les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, d'autre part, ont conclu un contrat intitulé "*contrat d'entreprise générale*", portant sur la construction de la villa A, "*selon l'autorisation de construire n° DD 4\_\_\_\_\_*", pour un prix forfaitaire de 1'050'000 fr.

L'art. 5 de ce contrat prévoyait qu'en cas de travaux supplémentaires commandés par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, les honoraires d'architecte afférents s'élèveraient à 12% du montant desdits travaux.

Par contrat du 12 mai 2010, I\_\_\_\_\_ a vendu aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ la parcelle n° 3\_\_\_\_\_, sise chemin 2\_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_ (GE), au prix de 900'000 fr.

d. C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA ont également réalisé un autre projet, soit la construction d'une villa sur une parcelle, sise chemin 2\_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_ (ci-après : la villa des époux J\_\_\_\_\_), attenante à la parcelle n° 1\_\_\_\_\_.

K\_\_\_\_\_, architecte et employé de L\_\_\_\_\_ SA, a déclaré, lors de son audition par le Tribunal en qualité de témoin, être intervenu en 2013 dans la maison des époux J\_\_\_\_\_. Celle-ci et celle des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ avaient été construites par les mêmes entreprises et avaient un descriptif identique. Il y avait toutefois des différences, notamment s'agissant des tuiles utilisées et des pierres de taille. Le témoin avait su que l'enveloppe thermique de la maison des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ était insuffisante par le biais de M\_\_\_\_\_, employée de N\_\_\_\_\_ SA qui avait effectué une expertise de ladite maison. Il avait lui-même recommandé cette société suite aux problèmes importants rencontrés avec la construction des époux J\_\_\_\_\_, soit des problèmes d'insuffisance d'enveloppe thermique et de malfaçons. Il avait constaté l'absence d'isolation sous le radier dans les villas des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_. En revanche, il y avait une isolation sous chape de 4 cm. Celle-ci ne pouvait pas remplacer l'isolation sous le radier.

e. C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA ont sous-traité en partie les travaux de construction de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ à des entreprises tierces, notamment à O\_\_\_\_\_ SARL.

---

O\_\_\_\_\_ SARL a obtenu à l'encontre des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs grevant leur villa à concurrence de 37'358 fr. 25, avec intérêts à 5% dès le 21 avril 2011. Les frais judiciaires afférents à cette procédure ont été arrêtés à 1'200 fr. et mis à la charge des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, qui ont également été condamnés à verser 1'300 fr. à titre de dépens.

C\_\_\_\_\_ SA a payé la somme de 15'000 fr., pour solde de tout compte et prétention, à O\_\_\_\_\_ SARL SA, levant ainsi l'hypothèque précitée.

Dans le cadre de cette procédure, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont mandaté Me P\_\_\_\_\_ pour défendre leurs intérêts, tandis que O\_\_\_\_\_ SARL était représentée par Me Q\_\_\_\_\_.

**f.** Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ne se sont pas acquittés en mains de C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA du 8ème et dernier acompte fixé à 120'000 fr., conformément au contrat d'entreprise du 11 mai 2010.

Ils ont payé certains montants directement en mains de sous-traitants, soit 13'597 fr. 50 en faveur de R\_\_\_\_\_ SA, 21'330 fr. en faveur de S\_\_\_\_\_ SA et 13'028 fr. en faveur de T\_\_\_\_\_ SA.

**g.** Par courrier du 6 mai 2011, le conseil des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ a fait part à C\_\_\_\_\_ SA du mécontentement de ses mandants s'agissant du retard pris dans l'exécution des travaux de leur villa. Il a également reproché l'existence de plusieurs défauts, notamment le fait que la piscine était "*désaxée de 9 cm avec tous les problèmes de pose de dallage autour que cela a[vait] engendrés*".

**h.** Le 29 septembre 2011, C\_\_\_\_\_ SA a adressé aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ un décompte final, présentant un solde en sa faveur de 107'467 fr. 50, correspondant à 35'423 fr. dus pour les travaux supplémentaires exécutés et à 72'044 fr. 50 encore dus sur le 8ème acompte (120'000 fr. - les montants payés directement en mains des sous-traitants, soit 13'597 fr. 50, 21'330 fr. et 13'028 fr.).

S'agissant des travaux supplémentaires, ce décompte indiquait que les plus-values des travaux effectués s'élevaient à 80'355 fr. 25, alors que les moins-values étaient de 25'390 fr. 75. La plus-value totale était ainsi de 54'964 fr. 50, auxquels s'ajoutaient les honoraires d'architecte de 6'595 fr. (12% de 54'964 fr. 50), soit un total de 66'423 fr. Après déduction d'une remise de 21'500 fr. et de la somme de 9'500 fr., correspondant aux "*honoraires avocat pour procédures d'hypothèques légales, frais judiciaires fixés par le tribunal pour O\_\_\_\_\_ SARL et frais de dépens fixés par le tribunal*", le montant final pour les travaux supplémentaires exécutés s'élevait à 35'423 fr.

---

Il ressort de ce décompte, et de ses pièces annexes, que le budget pour la construction de la piscine avait été initialement fixé à 56'000 fr. et que les travaux finalement décidés se montaient à 68'000 fr., soit une plus-value de 12'000 fr. Les travaux initiaux comprenaient un bassin, avec équipement et local technique, une couverture à lamelles, le chauffage arrêté à 6'000 fr., le dallage et les margelles. Les travaux supplémentaires comprenaient un automate de traitement au sel, un volet immergé avec 1ère marche escamotable, des lames solaires bleutées, un robot de nettoyage, une couverture d'hivernage et un PVC armé.

**i.** Par courrier du 19 janvier 2012, C\_\_\_\_\_ SA a indiqué aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ qu'ils bénéficiaient d'un avoir de 16'000 fr. pour l'achèvement des travaux de la piscine à porter "*en déduction du dernier acompte prévu*" et que, par gain de paix, elle renonçait au paiement de la plus-value de 12'000 fr. relative à la piscine, figurant dans le décompte final du 29 septembre 2011.

**j.** Par courrier du 24 janvier 2012, faisant suite à une missive de C\_\_\_\_\_ SA du 13 janvier 2012 - non produite par les parties -, le conseil des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ a notamment indiqué que le décompte final établi "*avec CHF 35'423 fr. de plus-value*" avait été "*d'emblée formellement contesté par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_*".

Il a également fait état d'un certain nombre de défauts : "*la piscine a[vait] été construite de travers par rapport à la villa, l'installation électrique [était] encore à l'air libre et le local technique enfoui sous terre pren[ait] l'eau, avec risque d'électrocution, la couverture de protection avec marche escamotable et lames solaires n'a[vaient] pas été posées. Le système désormais proposé n'[était] pas conforme au descriptif, la douche extérieure et le robot nettoyeur n'[avaient] pas été fournis, la piscine ne comport[ait] pas l'installation de chauffage prévue, les joints sous les margelles n'[avaient] pas été posés*".

**k.** Par courrier du 19 décembre 2013, le conseil des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ a fait savoir à C\_\_\_\_\_ SA que ses mandants constataient que d'importants travaux d'isolation étaient actuellement réalisés dans la villa des époux J\_\_\_\_\_. Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ entendaient donc faire contrôler l'isolation de leur propre villa par un bureau spécialisé.

Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont mandaté la société N\_\_\_\_\_ SA afin de comparer l'enveloppe thermique réelle de leur villa avec celle déclarée dans le dossier d'autorisation de construire.

A teneur de l'expertise de N\_\_\_\_\_ SA, établie le 7 mars 2014, "*l'enveloppe thermique de la villa n'a[vait] pas été construite selon la demande d'autorisation y relative (épaisseur d'isolation non respectée ou inexistante)*", de sorte qu'elle ne satisfaisait pas aux exigences SIA 380/1 - 2007. Les besoins actuels de chaleur pour le chauffage de la villa s'élevaient à 303 MJ/m<sup>2</sup> pour une limite fixée à

---

229 MJ/m<sup>2</sup>, soit un dépassement de 32.3% de la limite exigée. "La différence de coût annuelle due au manquement de l'isolation" s'élevait à 131 fr. Afin que la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ soit conforme aux normes en vigueur à l'époque du dépôt de l'autorisation de construire, N\_\_\_\_\_ SA préconisait l'ajout d'une isolation performante sur le plafond et les murs du sous-sol, ainsi que sur toute la périphérie des murs extérieurs.

Les frais de cette expertise se sont élevés à 3'477 fr. 60.

L'auteur de cette expertise, M\_\_\_\_\_, employée de N\_\_\_\_\_ SA, a confirmé la teneur de celle-ci lors de son audition par le Tribunal en qualité de témoin. Elle avait utilisé le logiciel U\_\_\_\_\_ pour établir son rapport et non celui V\_\_\_\_\_. Les résultats n'étaient pas toujours similaires selon le logiciel utilisé. Les différences étaient toutefois minimales. Les besoins en énergie de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ étaient 32,3% plus élevés que la limite exigée par les normes SIA 380/1 - 2007. Ces besoins devaient être respectés pour contrer au mieux les déperditions de chaleur de l'enveloppe thermique du bâtiment vis-à-vis de l'extérieur. Normalement, il fallait obtenir des valeurs inférieures aux limites exigées. Le dépassement précité de 32,3% était dû à une isolation insuffisante de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. Les plans de celle-ci ne mentionnaient pas d'isolation sous le radier, alors que cela était prévu dans la demande d'autorisation de construire. Il fallait donc augmenter le chauffage pour pallier à l'insuffisance thermique de cette villa, qui correspondait à un défaut. Il était difficile de réaliser, après coup, une isolation sous le radier. Il fallait donc augmenter l'isolation de toute l'enveloppe thermique de la villa. La pose d'une sonde intérieure n'était pas propre à supprimer le défaut constaté. Celle-ci permettait uniquement de réguler le chauffage dans la villa, mais n'agissait pas sur la déperdition de chaleur. Elle a également déclaré que la toiture de la villa des époux J\_\_\_\_\_ était différente de celle des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, ce qui pouvait avoir une influence sur l'efficacité de l'enveloppe thermique.

**I.** Par courrier du 13 mars 2014, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont fait part à C\_\_\_\_\_ SA des conclusions de l'expertise précitée. Leur villa présentait ainsi un grave défaut, dont C\_\_\_\_\_ SA ne pouvait pas ignorer l'existence. Ce courrier valait avis des défauts de l'ouvrage.

Un courrier similaire a été adressé à D\_\_\_\_\_ SA.

**m.** Par courrier du 20 mars 2014, C\_\_\_\_\_ SA a contesté l'expertise de N\_\_\_\_\_ SA et l'existence d'un défaut lié à l'isolation thermique de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. Elle avait réalisé celle-ci conformément aux "*détails de construction et éléments pris en considération lors de l'octroi du préavis thermique*".

---

n. Par courrier du 25 septembre 2014, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont transmis à C\_\_\_\_\_ SA et à D\_\_\_\_\_ SA un devis réalisé par L\_\_\_\_\_ SA le 1<sup>er</sup> septembre 2014, arrêtant le coût des travaux "*de mise en conformité*" de leur villa à 229'600 fr. C\_\_\_\_\_ SA et à D\_\_\_\_\_ SA étaient mises en demeure de procéder à l'élimination des défauts d'isolation. A défaut, "*le montant correspondant à la moins-value ser[ait] porté en déduction du prix de l'ouvrage et devr[ait] être restitué*" aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_.

Le devis de L\_\_\_\_\_ SA a été établi "*selon rapport dressé par N\_\_\_\_\_ SA le 27.02.2014 sur la base des factures des travaux exécutés dans la villa des Consorts J\_\_\_\_\_*". Il est précisé dans ce devis que le montant total de 229'600 fr. ne comprenait pas le poste pour "*divers – imprévus*" représentant 10% du coût des frais de réfection.

K\_\_\_\_\_ a confirmé, lors de son audition par le Tribunal en qualité de témoin, le montant dudit devis, déclarant qu'il s'agissait des travaux nécessaires pour mettre en conformité la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. A sa connaissance, il n'y avait pas d'autres solutions pour résoudre le problème et être en conformité avec la loi. La pose d'une sonde d'ambiance ne résolvait pas le problème; elle permettait d'adapter le chauffage, mais ne modifiait pas la performance énergétique du bâtiment. Les montants des travaux nécessaires correspondaient aux mêmes que ceux exécutés pour la correction de la villa des époux J\_\_\_\_\_. Lorsque les travaux avaient été réalisés pour ces derniers, la villa n'était pas habitée, ni terminée, de sorte qu'un montant supplémentaire de 10% à titre d'imprévus devait être prévu dans les coûts de mise en conformité de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, celle-ci étant habitée et terminée.

o. Le 9 juillet 2014, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont fait notifier à C\_\_\_\_\_ SA, prise conjointement et solidairement avec D\_\_\_\_\_ SA, un commandement de payer, poursuite n° 5\_\_\_\_\_, portant sur une somme de 200'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 22 mai 2014, due en vertu du "*contrat de vente et d'entreprise du 11 mai 2010*" et des "*défauts dissimulés de l'ouvrage*" selon le "*courrier du 13 mars 2014*" et l'"*estimation du coût des travaux de réfection de l'isolation thermique*".

C\_\_\_\_\_ SA y a formé opposition.

Le 25 août 2014, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont également fait notifier à D\_\_\_\_\_ SA, prise conjointement et solidairement avec C\_\_\_\_\_ SA, un commandement de payer, poursuite n° 6\_\_\_\_\_, portant sur une somme identique à celle précitée.

D\_\_\_\_\_ SA y a formé opposition.

---

p. Le 3 novembre 2014, C\_\_\_\_\_ SA a établi un décompte final corrigé du coût des travaux de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, en ce sens que la plus-value de 12'000 fr. afférente à la piscine était supprimée, de sorte que le montant des travaux supplémentaires exécutés était de 42'964 fr. 50, auxquels s'ajoutaient les honoraires d'architecte de 5'155 fr. 75, soit 12% dudit coût. Après déduction de la remise convenue de 21'500 fr., le coût total des travaux supplémentaires s'élevait à 26'620 fr. 25. En outre, après déduction de l'avoir de 16'000 fr. pour l'achèvement des travaux de la piscine, le montant encore dû selon le contrat de construction était de 56'044 fr. 50.

- D. a. Par acte déposé le 19 octobre 2015 devant le Tribunal, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont assigné C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, prises conjointement et solidairement, en paiement des sommes, arrêtées en dernier lieu, à 229'600 fr., avec intérêts à 5% dès le 7 mars 2014, 3'477 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2014, 23'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 7 mars 2014, 1'200 fr., avec intérêts à 5% dès le 21 avril 2011, 1'300 fr., avec intérêts à 5% dès le 21 avril 2011, 7'020 fr., avec intérêts à 5% dès le 29 juin 2011, 5'616 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2012, 8'640 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2012, 6'480 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 mars 2014, 1'836 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 juin 2014, et 1'296 fr., avec intérêts à 5% dès le 29 octobre 2014, sous suite de frais et dépens. Ils ont également requis le prononcé de la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer n° 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_.

Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont allégué être liés à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA par un contrat de vente et par un contrat d'entreprise. Leur villa présentait un défaut, soit l'absence d'isolation sous le radier - à savoir la fondation superficielle, de type plateforme maçonnée, qui a pour rôle de soutenir la construction. Or, cette isolation était prévue dans l'autorisation de construire délivrée. Le coefficient d'isolation thermique n'étant pas atteint, le bilan énergétique de leur villa était moins favorable que prévu. Il s'agissait d'un vice caché intentionnel que C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA ne pouvaient pas ignorer. L'avis des défauts avait été donné en temps utile. Ils ont indiqué avoir "*opté pour le paiement de dommages et intérêts, ou plus précisément au sens du contrat de vente, l'exercice de l'action en diminution du prix*", ce qui n'était pas "*incompatible avec les règles sur le contrat d'entreprise*", en référence à l'art. 368 al. 2 CO. Cette diminution du prix devait prendre en considération les frais de réfection de leur villa. Ils souhaitaient également déduire du prix dû les frais de l'expertise de N\_\_\_\_\_ SA, les frais judiciaires et les dépens encourus dans le cadre de la procédure d'inscription de l'hypothèque légale initiée par O\_\_\_\_\_ SARL, ainsi que les honoraires de leur ancien conseil, ces frais résultant des carences de C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA.

Ils ont notamment produit six notes de frais et honoraires de Me P\_\_\_\_\_ datées respectivement du 29 juin 2011 pour un montant de 7'020 fr., du 18 octobre 2011 pour un montant de 5'616 fr., du 15 mai 2012 pour une somme de 8'640 fr., du

---

25 mars 2014 pour une somme de 6'480 fr., du 10 juin 2014 pour un montant de 1'836 fr. et du 29 octobre 2014 pour une somme de 1'296 fr. La note de frais et honoraires du 25 mars 2014 concernait l'activité déployée par le conseil du 11 décembre 2012 au 24 mars 2014, étant précisé que l'activité du 13 mars 2014 consistait en l'examen du rapport de N\_\_\_\_\_ SA, celle des 14 et 20 mars 2014 en la rédaction de courriers à l'Office des poursuites et celle des 21 et 24 mars en un entretien téléphonique avec A\_\_\_\_\_. Les notes de frais et honoraires des 10 juin et 29 octobre 2014 mentionnaient notamment, s'agissant de l'activité déployée par le conseil, un "*courrier à Monsieur A\_\_\_\_\_*", un "*entretien téléphonique avec Monsieur A\_\_\_\_\_*", un "*Mémo à Monsieur A\_\_\_\_\_*", un "*téléphone à l'Office des faillites*", un "*entretien téléphonique avec Me Q\_\_\_\_\_*" ou encore un "*courrier à Me Q\_\_\_\_\_*".

**b.** Dans leur réponse du 29 avril 2016, C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA ont conclu au déboulement des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions et, sur demande reconventionnelle, à la condamnation de ces derniers à leur payer la somme de 82'664 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mai 2012, sous suite de frais et dépens.

Elles ont soutenu avoir réalisé la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ conformément à l'autorisation de construire délivrée, celle-ci ne prévoyant pas d'isolation sous le radier. En tous les cas, la réduction sollicitée par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, sur la base de 368 al. 2 CO, à hauteur de 229'600 fr. était infondée. Le devis de L\_\_\_\_\_ SA était établi sur la base des travaux exécutés dans la villa des époux J\_\_\_\_\_, qui avaient une cause différente. Ce devis ne correspondait pas aux travaux de mise en conformité de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. De plus, le montant requis était exorbitant vu le défaut mineur, soit un dépassement de 10% de la valeur limite des besoins en chaleur pour le chauffage, conformément à l'expertise de W\_\_\_\_\_ SA. L'expertise de N\_\_\_\_\_ SA avait été réalisée à l'aide d'un autre logiciel, soit celui U\_\_\_\_\_, de sorte que le calcul de l'enveloppe thermique de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ était différent. L'installation d'une sonde d'ambiance permettait de supprimer intégralement le défaut, pour un coût de 2'000 fr. En outre, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ne pouvaient pas réclamer le paiement de la somme de 23'000 fr. pour "*divers et imprévus*", des frais afférents à la procédure d'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et des honoraires de leur ancien conseil, ces frais étant infondés.

Sur demande reconventionnelle, C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA ont requis le paiement du solde du 8<sup>ème</sup> acompte dû selon le contrat de construction, soit la somme de 56'044 fr. 50 [120'000 fr. – les montants payés directement par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ aux sous-traitants (13'597 fr. 50 + 21'330 fr. + 13'028 fr.) - la remise accordée pour l'achèvement de la piscine (16'000 fr.)]. Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ étaient également redevables de la somme de

---

26'620 fr. 25, correspondant au solde dû pour les travaux supplémentaires exécutés, conformément au décompte final du 29 septembre 2011, qui n'avait pas fait l'objet d'une contestation (80'355 fr. 25 de plus-values + 5'155 fr. 75 d'honoraires d'architecte - 25'390 fr. 75 de moins-values - 21'500 fr. de remise accordée sur le contrat de construction - 12'000 fr. de remise accordée pour la piscine).

C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA ont notamment produit l'expertise de W\_\_\_\_\_ SA du 25 avril 2016, dont il ressort que les besoins de chaleur pour le chauffage de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ s'élevaient à 253 MJ/m<sup>2</sup> pour une limite fixée à 229 MJ/m<sup>2</sup>, soit un dépassement de 10%, représentant une consommation électrique supplémentaire de 68 fr. par an. Les calculs effectués différaient de ceux de N\_\_\_\_\_ SA, car celle-ci avait utilisé le logiciel U\_\_\_\_\_ et non V\_\_\_\_\_. W\_\_\_\_\_ SA concluait que l'enveloppe thermique de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ était bien réalisée, celle-ci respectant la valeur globale légalement exigée par les normes SIA 380/1 - 2007. Le sol du sous-sol de ladite villa, qui comportait 7 cm d'isolation sous chape, répondait aux exigences. L'installation d'une "*sonde de température ambiante*" dans le séjour permettrait une économie d'énergie en diminuant le chauffage en cas de température ambiante satisfaisante. Le coût de cette installation s'élevait à 2'000 fr.

X\_\_\_\_\_, employé de W\_\_\_\_\_ SA et rédacteur de l'expertise susmentionnée, a confirmé la teneur et les conclusions de celle-ci lors de son audition par le Tribunal en qualité de témoin. Il avait utilisé le logiciel V\_\_\_\_\_ pour procéder à son expertise. Les deux logiciels V\_\_\_\_\_ et U\_\_\_\_\_ étaient reconnus par la Confédération; V\_\_\_\_\_ était légèrement plus précis. Pour améliorer la situation thermique de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, le témoin préconisait la pose d'une sonde de température dans le salon, permettant de réduire la puissance de chauffage lorsque la température ambiante souhaitée était atteinte. La pose d'une sonde était relativement simple, la seule difficulté résidant dans le câble à poser entre la sonde et la pompe à chaleur. La pose d'un doublage isolant était une mesure propre à améliorer la performance énergétique de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ et ce, pour un coût de 100 fr. par m<sup>2</sup>. Le témoin n'avait pas pu vérifier si l'épaisseur d'isolation sous chape était de 4 ou 7 cm.

c. Dans leur réponse sur demande reconventionnelle, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal leur donne acte de ce qu'ils reconnaissent devoir la somme de 16'833 fr. 26 à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA et déboute, pour le surplus, ces dernières de leurs conclusions.

Ils avaient expressément contesté le décompte final du 29 septembre 2011, en particulier dans leur courrier du 24 janvier 2012. Ils ont admis devoir s'acquitter du 8ème acompte, sous déduction des montants de 13'597 fr. 50, 21'330 fr. et 13'028 fr. payés directement aux sous-traitants, auquel s'ajoutaient des plus-values

---

à hauteur de 27'392 fr. 76, soit un solde de 99'437 fr. 26. Le coût des travaux nécessaires à la finalisation de la piscine, soit la somme de 45'200 fr., devait être pris en compte dans le calcul du solde dû, de même que divers frais de réparations à concurrence de 6'516 fr., ainsi que les honoraires assumés pour leur défense, arrêtés à un total de 30'888 fr.

Ils ont notamment produit leur propre décompte final daté du 1<sup>er</sup> novembre 2012, qui faisait suite, selon eux, à une réunion avec C\_\_\_\_\_ SA. Ce décompte mentionnait l'ensemble des montants précités et précisait que la somme de 6'516 fr. devait être déduite à titre de "*réparation défauts divers : (local tech piscine, réparation filtre et stérilisateur piscine, peinture façade ext, défauts chape et murs)*". Ces frais avaient été nécessaires pour remédier aux défauts de construction imputables à C\_\_\_\_\_ SA. A cet égard, ils ont produit une facture de Y\_\_\_\_\_ [entreprise individuelle; piscines] du 18 août 2012 d'un montant de 616 fr., dont l'objet était "*Panne stérilisateur à sel et divers travaux technique*" (pièce n° 41), une facture de Z\_\_\_\_\_ [entreprise individuelle; nettoyage] illisible (n° 42), un devis établi par AA\_\_\_\_\_ [entreprise individuelle; serrurier] le 1<sup>er</sup> septembre 2011 pour des travaux devisés à 2'900 fr. pour la fabrication et la pose de cadres en poli miroir, d'équerre, la fourniture et la pose de bandes en poli miroir pour la douche ou encore de plaques en bois pour la porte de la cuisine (n° 43), une facture de AB\_\_\_\_\_ SA du 8 mai 2012 à concurrence de 540 fr. pour des travaux de revêtement muraux pour la chambre (n° 44) et une facture de AC\_\_\_\_\_ [entreprise individuelle; paysagiste, maçonnerie] du 29 avril 2011 pour des réparations de "*défauts divers*" à hauteur de 1'960 fr. (n° 45).

S'agissant de la piscine, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont expliqué que l'entreprise mandatée par C\_\_\_\_\_ SA pour la construction de celle-ci n'avait pas fourni l'entier de sa prestation, en raison de sa faillite. Seul le bassin et certains matériaux avaient été fournis par celle-ci à concurrence de 21'820 fr., selon une note manuscrite produite comparant divers devis. Le budget convenu pour construire la piscine avait été fixé à 68'000 fr., conformément au décompte final de C\_\_\_\_\_ SA du 29 septembre 2011. Ils disposaient ainsi d'un solde de 46'180 fr. (68'000 fr. – 21'820 fr.). Ils avaient finalement mandaté eux-mêmes la société AD\_\_\_\_\_ SARL pour finaliser la construction de leur piscine pour un coût total de 45'200 fr. A cet égard, ils ont produit trois factures de AD\_\_\_\_\_ SARL pour un coût respectif de 12'500 fr., 20'500 fr. et 12'200 fr., ainsi que le contrat du 28 février 2012 conclu avec celle-ci pour un coût total de 41'000 fr. Il ressort de celui-ci que les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont opté pour un mécanisme d'enroulement avec cylindre, la fourniture et l'installation de caches "*Skimmer*" en inox, d'une armoire pour coffret électrique et d'une pompe à chaleur estimée à 9'640 fr. Des plus-value "*pour fond de cuve trappe fixe*" et "*pour lamelle en PMMA*" étaient également prévues.

d. Le Tribunal a ouvert les débats principaux lors de l'audience du 3 novembre 2016.

e. Par ordonnances ORTPI/431/2017 du 8 mai 2017 et ORTPI/433/2017 du 9 mai 2017, le Tribunal a ordonné l'établissement d'une expertise aux fins de déterminer les performances de l'enveloppe thermique de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ et les conséquences énergétiques qui en découlaient.

Dans son rapport du 21 septembre 2017, l'expert AE\_\_\_\_\_, architecte, a constaté que ladite villa était une construction intégrant en très grande partie des enveloppes thermiques conformes aux valeurs limites imposées par les normes SIA 380/1 - 2007. Les toitures, les murs, les fenêtres, les portes et les murs contre terrain étaient conformes à celles-ci. En revanche, la dalle et les murs contre les locaux non chauffés, ainsi que le radier contre le terrain, n'étaient pas conformes. Le bilan énergétique de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ révélait des besoins de chaleur de l'ordre de 30 à 35% supérieurs par rapport aux besoins déclarés dans l'autorisation de construire, ce qui n'était pas conforme aux normes SIA 380/1 - 2007.

L'expert a indiqué que le dossier d'autorisation de construire prévoyait un calcul du bilan énergétique intégrant une "valeur- $u$  de  $0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$ ", sans préciser la composition exacte du sol contre le terrain, ladite valeur pouvant être obtenue tant par une isolation sous radier, sous chape ou encore par une isolation sous radier associée à un complément d'isolation sous chape.

Il a constaté que la villa était équipée d'une régulation de chauffage (PAC sur sondes géothermiques) peu performantes sous forme d'une sonde de température extérieure. Cette régulation pénalisait le bilan énergétique par l'obligation de calculer avec une température ambiante de  $22^\circ\text{C}$  au lieu de la température standard de  $20^\circ\text{C}$ , donc une pénalisation de  $+2^\circ\text{C}$ . L'augmentation de  $+1^\circ\text{C}$  de la température ambiante donnait environ 10% d'augmentation de la demande d'énergie de chauffage, donc une augmentation de l'ordre de  $30 \text{ MJ/m}^2$ . Actuellement, la demande d'énergie de chauffage de la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ était supérieure à la valeur limite SIA 380/1 - 2007. Ce dépassement avait pour conséquence une dépense annuelle supplémentaire de l'ordre de 130 fr. pour le chauffage.

Selon l'expert, la dalle contre les locaux non chauffés (abri-PC et buanderie) et les murs contre les locaux non chauffés pouvaient facilement être améliorés thermiquement par la pose de doublage isolant de 12 cm d'épaisseur, associée à la pose d'un thermostat d'ambiance dans le séjour, ce qui permettrait de compenser globalement l'épaisseur d'isolation réduite du sol contre terrain et de rendre la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ conforme aux normes SIA 380/1 - 2007. Les coûts d'installation d'une telle sonde étaient évalués à 2'000 fr.

---

Enfin, l'expert a relevé que la villa des époux J\_\_\_\_\_ intégrait des enveloppes thermiques à peu près identiques à celle des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, mais qu'elle était de forme et de volume assez différents. La villa des époux J\_\_\_\_\_ avait été réalisée après celle des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle était soumise aux normes SIA 380/1 - 2009, dont les exigences énergétiques étaient supérieures. Un complément d'isolation périphérique, non prévu initialement par C\_\_\_\_\_ SA, avait donc dû être réalisé sur la villa des époux J\_\_\_\_\_ afin de respecter la nouvelle législation énergétique plus sévère.

Lors de son audition par le Tribunal en qualité de témoin, AE\_\_\_\_\_ a confirmé la teneur de son expertise. Il a déclaré que, selon les plans, l'épaisseur de l'isolation sous chape était de 4 cm et que, selon F\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, celle-ci était de 7 cm. En 2008, pour une autorisation de construire 2010, une épaisseur de 7 cm était usuelle. Compte tenu des valeurs observées dans la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, il fallait 30 à 35% d'énergie calorifique supplémentaire pour le chauffage. La pose d'une sonde d'ambiance n'améliorerait pas la performance énergétique de l'isolation, mais elle permettrait une meilleure exploitation du chauffage. Pour rendre ladite villa conforme aux normes de l'époque, celles-ci ayant changé en 2010, il fallait poser une sonde et réaliser des travaux d'isolation dans les locaux non chauffés en sous-sol, soit les locaux techniques et l'abri PC. Il en allait de même pour les murs de ces locaux. Il y avait environ 25m<sup>2</sup> de surface au plafond brute et un peu moins pour les murs séparateurs des locaux non chauffés en sous-sol. Le coût de ces travaux était d'environ 100 fr. par m<sup>2</sup>. Ce montant paraissait confortable au témoin. Celui-ci a également confirmé le montant de 2'000 fr. pour la pose d'une sonde. Il ne préconisait pas l'entier des travaux suggérés par N\_\_\_\_\_ SA, notamment l'isolation périphérique des façades. Selon lui, si une maison n'était pas conforme aux normes d'isolation, il fallait l'annoncer à un potentiel acheteur.

f. Lors de l'audience du 13 juin 2018, A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir tenté de vendre sa villa. Lorsque les potentiels acheteurs avaient connu le problème, le premier avait refusé d'acheter et le second avait requis une réduction du prix, allant jusqu'à 300'000 fr. La pose d'une sonde ne permettait pas de résoudre le problème. Il subissait une moins-value de 230'000 fr., correspondant aux travaux correctifs. Le décompte final de C\_\_\_\_\_ SA du 29 septembre 2011 était "*truffé*" de fautes. Celui-ci avait d'ailleurs été établi à une date antérieure à celle de la fin des travaux, soit le 1<sup>er</sup> mai 2012. C\_\_\_\_\_ SA avait unilatéralement renoncé à la construction de la piscine, de sorte qu'elle lui avait octroyé un avoir de 28'000 fr. Cela était inacceptable, car il bénéficiait d'un avoir à hauteur de 46'180 fr. pour finaliser la piscine. En effet, le budget pour construire celle-ci était fixé à 68'000 fr. Seul le bassin avait été posé par C\_\_\_\_\_ SA pour un coût de 21'820 fr. Il avait mandaté une entreprise tierce pour terminer les travaux. Ceux-ci avaient coûté 41'000 fr. au lieu des 46'180 fr. auxquels il avait droit. Durant le chantier, il avait été menacé par l'inscription de trois hypothèques légales et une quatrième

---

avait abouti. Les honoraires afférents de son ancien conseil constituaient une partie de son dommage. Il ne s'était pas acquitté du 8ème acompte, soit du solde de 72'044 fr. 50, C\_\_\_\_\_ SA n'ayant pas terminé les travaux de la villa et de la piscine.

D\_\_\_\_\_ SA, représentée par E\_\_\_\_\_, et C\_\_\_\_\_ SA, représentée par F\_\_\_\_\_, ont déclaré que C\_\_\_\_\_ SA avait sous-traité des travaux à O\_\_\_\_\_ SARL pour la construction des trois villas A, B et C. Il y avait eu des malfaçons très importantes dans les trois villas. Elles avaient alors refusé de payer O\_\_\_\_\_ SARL, qui ne reconnaissait pas les malfaçons. Cela avait provoqué un blocage, de sorte que cette société avait engagé une procédure d'hypothèque légale. Il n'y avait pas d'isolation sous le radier dans la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, car celle-ci n'était pas prévue. Elles avaient renforcé l'isolation au-dessus du radier. Pour tester l'isolation en sous-sol, il fallait faire des sondages, dont les coûts étaient disproportionnés. Actuellement, les exigences en matière d'isolation thermique avaient été renforcées par rapport à celles en vigueur en 2008. Cela pouvait avoir une incidence sur le prix de vente. Le décompte final du 29 septembre 2011 avait été établi antérieurement à la fin du chantier à la demande de A\_\_\_\_\_, qui voulait consolider son hypothèque. Le budget initial de la piscine était de 56'000 fr. A\_\_\_\_\_ avait finalement souhaité une autre technologie pour le rideau automatique couvrant, qui coûtait plus cher, ce qui avait augmenté le devis à 68'000 fr. L'entrepreneur choisi par C\_\_\_\_\_ SA pour la construction de la piscine avait fait faillite; C\_\_\_\_\_ SA avait toutefois payé 40'000 fr. à celle-ci et non 21'820 fr. comme allégué par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. Ces derniers ne bénéficiaient pas d'un solde pour la piscine, car le devis de C\_\_\_\_\_ SA était plus bas que celui de AD\_\_\_\_\_ SARL. Elles avaient en outre déjà accordé deux remises pour la piscine pour un total de 28'000 fr. et le devis de AD\_\_\_\_\_ SARL comprenait des prestations non comprises initialement. En déduisant celles-ci, la différence assumée par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ était de 11'735 fr. (39'735 fr. correspondant au devis rectifié de AD\_\_\_\_\_ SARL conformément aux prestations initiales devisées – 28'000 fr. de remise) et non de 45'200 fr. Enfin, selon eux, la villa des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ valait entre 2,8 et 3,2 millions de francs et non 2,2 millions de francs, comme évoqué par A\_\_\_\_\_.

**g.** Dans leurs plaidoiries finales écrites du 27 août 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont produit des pièces nouvelles, soit un courrier de la société AF\_\_\_\_\_ SARL du 18 juin 2018 concernant l'estimation du prix de leur villa (pièce n° 47), ainsi qu'un courrier de Me P\_\_\_\_\_ du 27 novembre 2017 concernant ses notes de frais et d'honoraires.

**h.** Par ordonnance du 2 octobre 2018, le Tribunal a gardé la cause à juger.

- 
- E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les pièces n° 47 et 48 produites par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ dans le cadre de leurs plaidoiries finales écrites étaient tardives et qu'elles ne venaient pas en appui d'un allégué.

En dépit des termes employés par les parties dans les contrats conclus le 11 mai 2010, le Tribunal a retenu qu'elles étaient liées par un contrat d'entreprise portant sur la construction de la villa A et non par un contrat de vente.

Le Tribunal a retenu que l'ouvrage présentait un défaut, soit un déficit thermique en raison de l'insuffisance de l'isolation de la villa. Celle-ci n'était pas conforme aux normes en vigueur à l'époque de sa construction. Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ disposaient alors des règles spéciales en garantie des défauts. Ces derniers n'avaient toutefois pas allégué l'existence d'une moins-value de l'ouvrage résultant dudit défaut, ni chiffré celle-ci, de sorte qu'ils avaient renoncé à se prévaloir de l'action minutoire. Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ avaient également renoncé à se prévaloir de l'action en réfection de l'ouvrage. A teneur de leurs conclusions, ils faisaient valoir leur droit à des dommages-intérêts. Cela étant, le montant de 229'600 fr., correspondant au devis de L\_\_\_\_\_ SA, et celui de 23'000 fr., soit le poste supplémentaire pour "*divers et imprévus*" représentant 10% du coût des travaux de réfection de l'ouvrage, ne constituaient pas un dommage. Les frais de l'expertise établie par N\_\_\_\_\_ SA, soit 3'477 fr. 60, n'avaient pas de lien de causalité avec le défaut précité et ne résultaient pas d'une faute de C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA. Les coûts afférents aux hypothèques légales, soit 37'358 fr. 25, 1'200 fr. et 1'300 fr., ne trouvaient pas leur source dans le défaut de l'ouvrage. Celui-ci avait été découvert le 7 mars 2014 lors de la réception du rapport de N\_\_\_\_\_ SA, de sorte que les notes de frais et honoraires de Me P\_\_\_\_\_ antérieures à cette date devaient être écartées. Celles postérieures au 7 mars 2014 n'avaient pas de lien de causalité avec le défaut de l'ouvrage.

Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a retenu que le solde non contesté du 8ème acompte dû par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ s'élevait à 72'044 fr. 50. Cela étant, C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA avaient accepté de prendre en charge les frais relatifs aux prestations choisies par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ pour l'achèvement de la piscine, à hauteur de 16'000 fr. Le montant demeurant impayé se montait ainsi à 56'044 fr. 50. S'agissant des travaux supplémentaires relatifs à la construction de la villa, le Tribunal a retenu que le décompte final du 29 septembre 2011 établi par C\_\_\_\_\_ SA, qui faisait état d'un solde en leur faveur de 54'964 fr. 50, était justifié. Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ n'avaient pas immédiatement contesté celui-ci à sa réception, étant précisé que leur courrier du 24 janvier 2012 était ignoré, dès lors qu'il s'agissait d'une réponse à un courrier non produit. En outre, le propre décompte des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> novembre n'était pas documenté. C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA ayant accordé une déduction supplémentaire pour l'achèvement de la piscine à hauteur de 12'000 fr. et une remise sur le contrat de construction à concurrence de 21'500 fr.,

---

les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ étaient encore redevable de la somme de 21'464 fr. 50. En revanche, la somme de 5'155 fr. 75, correspondant aux honoraires d'architecte pour les travaux supplémentaires exécutés, n'était pas justifiée, de sorte qu'elle ne devait pas être mise à la charge des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_.

Enfin, le Tribunal a constaté que C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA n'avaient pas formellement mis en demeure les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ de leur rembourser les montants précités, de sorte que l'intérêt moratoire dû sur ceux-ci devait être fixé dès l'entrée en force du jugement.

### **EN DROIT**

1. **1.1** 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).

**1.2** Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire, il incombe à l'appelant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2).

En l'espèce, si la lecture de l'appel des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ - qui ne contient pas de distinction claire entre les éléments de faits et de droit - est malaisée, comme relevé par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, il est néanmoins possible d'identifier les critiques que les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ formulent à l'encontre de la décision entreprise.

Ainsi, l'appel est conforme aux exigences de forme de la loi. Ayant été formé en temps utile et auprès de l'autorité compétente (art. 145 al. 1 let. c CPC et 120 al. 1 let. a LOJ), il est ainsi recevable.

---

**1.3** Il en va de même de l'appel joint interjeté par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA simultanément à leur réponse à l'appel principal dans le délai imparti (art. 313 al. 1 CPC).

Par souci de simplification et afin de respecter le rôle initial des parties, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ seront désignés ci-après comme les appelants et C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA comme les intimées.

**1.4** En première instance, les intimées ont requis le paiement de 82'664 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mai 2012, et en appel, avec intérêts à 5% dès le 29 avril 2016. Cette modification de la date de départ des intérêts réclamés correspond à un retrait partiel de conclusion, admissible en tout temps (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_184/2013 du 26 avril 2013 consid. 3.2 et 5A\_651/2011 du 26 avril 2012 consid. 4.3.1).

Sur demande reconventionnelle, les appelants ont reconnu en première instance devoir la somme de 16'833 fr. 26 aux intimées. En appel, ils reconnaissent dorénavant devoir 20'490 fr. 10 à ces dernières. Cette modification est également recevable, dès lors qu'elle est équivalente à une réduction des conclusions.

- 2.** 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, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 3.** Les appelants font grief au premier juge d'avoir déclaré irrecevables les pièces n° 47 et 48 produites à l'appui de leurs plaidoiries finales écrites du 27 août 2018.

**3.1** Selon l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes : ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement (*nova* proprement dits; let. a); ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (*nova* improprement dits; let. b).

**3.2** En l'occurrence, la pièce n° 47 est un courrier daté du 18 juin 2018, soit après l'ouverture des débats principaux en date du 3 novembre 2016. Les appelants soutiennent que cette pièce porte sur un fait nouveau allégué par A\_\_\_\_\_ lors de l'audience du 13 juin 2018, soit la diminution de la valeur de sa villa, qui se

confond avec la moins-value alléguée par les appelants. Cela étant, ces derniers n'expliquent pas les raisons pour lesquelles ce fait, appuyé par le courrier litigieux, n'a pas pu être allégué plus tôt dans la procédure, alors même que la moins-value résultant du défaut était soulevée par eux dans leur demande du 19 octobre 2015. Les appelants n'ont donc pas fait preuve de la diligence requise.

La pièce n° 48 est un courrier daté du 27 novembre 2017, dont les appelants n'exposent pas les raisons pour lesquelles sa production n'a pas été effectuée plus tôt dans la procédure, soit avant leurs plaidoiries finales du 27 août 2018. En effet, cette pièce porte sur les honoraires de l'ancien conseil des appelants, dont ces derniers réclament, depuis le début de la procédure, le paiement par les intimées à titre de dommage.

Il s'ensuit que le premier juge a retenu, à bon droit, que les pièces n° 47 et 48 produites par les appelants dans le cadre de leurs plaidoiries finales étaient tardives et donc irrecevables.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera dès lors confirmé.

4. Le Tribunal a, à juste titre, considéré que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise et non par un contrat de vente, ce que ces dernières ne remettent pas en cause en appel.
5. Les appelants font grief au premier juge de ne pas avoir qualifié leur action comme une demande en réduction du prix de l'ouvrage. Ils soutiennent avoir allégué et démontré que la moins-value résultant du défaut de leur villa correspondait au coût des travaux de réfection tel qu'établi par le devis de L\_\_\_\_\_ SA. S'agissant des montants réclamés à titre de dommage, les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir considéré que ceux-ci avaient été générés par les défaillances des intimées en lien avec le chantier de leur villa.

**5.1.1** L'objet du litige et la nature de l'action introduite sont déterminés par les conclusions de la demande et les faits invoqués à l'appui de celle-ci (ATF 130 III 547 consid. 2.1; 117 II 26 consid. 2a et les références citées). Les conclusions prises doivent exprimer clairement la prétention réclamée et la nature de l'action. En cas d'incertitude, le juge procède à l'interprétation objective des conclusions ; il lui incombe de les interpréter selon les règles de la bonne foi (ATF 105 II 149 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_408/2016 du 21 juillet 2017 consid. 4.2).

**5.1.2** Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel l'entrepreneur s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que le maître d'ouvrage s'engage à lui payer (art. 363 CO).

---

Un ouvrage est entaché d'un défaut lorsqu'il ne possède pas les qualités convenues - expressément ou tacitement - par les parties, ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_460/2009 consid. 3.1.1 du 4 décembre 2009 et 4C\_130/2006 du 8 mai 2007 consid. 3.1).

Selon l'art. 367 al. 1 CO, après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu. Chacune des parties a le droit de demander, à ses frais, que l'ouvrage soit examiné par des experts et qu'il soit dressé acte de leurs constatations (al. 2).

A teneur de l'art. 368 al. 1 CO, si l'ouvrage est défectueux au point que le maître ne peut pas en faire usage, ou ne peut pas être équitablement contraint de l'accepter, il a le droit de le refuser. En cas de défaut moins important, l'art. 368 al. 2 CO autorise le maître à exiger la réparation de l'ouvrage aux frais de l'entrepreneur, si la réparation est possible sans dépenses excessives, ou à réduire le prix en proportion de la moins-value. Le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute.

Le maître jouit ainsi des droits formateurs correspondant à ces trois options, soit la résolution du contrat, la réduction du prix ou la réparation de l'ouvrage. Le choix d'une option s'effectue par une déclaration de volonté adressée à l'entrepreneur; il est irrévocable et entraîne la perte des autres options (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_650/2016 du 3 mai 2017 consid. 4.2 et 4A\_643/2014 du 25 novembre 2015 consid. 4.2; CHAIX, Commentaire romand CO I, 2012, n° 4 et 9 ad art. 368 CO). Cela étant, dans le domaine de la construction, les normes SIA-118 prévoient un régime spécial de responsabilité pour la garantie des défauts. La principale particularité réside dans le devoir du maître d'exiger la réfection de l'ouvrage avant de pouvoir exercer ses autres droits découlant de la garantie (art. 69 I SIA-188); (CHAIX, op. cit., n° 73 ad art. 368 CO).

En cas de livraison d'un ouvrage défectueux, le maître dispose exclusivement des règles spéciales applicables à la garantie pour les défauts (art. 368 al. 1 et 2 CO). Il ne peut pas faire valoir alternativement ou cumulativement l'action en dommages-intérêts générale (art. 97 ss CO) et l'action en garantie des défauts (art. 367 ss CO); (ATF 100 II 30; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, n° 3759, p. 517).

En cas d'action en réduction du prix, celui-ci doit être réduit "*en proportion de la moins-value*" (cf. art. 368 al. 2 CO). Le droit à la réduction suppose donc une moins-value, qui résulte de la différence entre la valeur objective de l'ouvrage, hypothétiquement conforme au contrat, et celle de l'ouvrage effectivement livré. Eu égard à la difficulté pratique d'établir ces valeurs objectives, deux

présomptions ont été posées. D'une part, le prix convenu par les parties est réputé correspondre à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut. D'autre part, la moins-value est censée équivaloir au coût de l'élimination du défaut (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 consid. 12.6). En effet, la moins-value de l'ouvrage se traduit souvent par le montant qui doit être dépensé pour remédier aux défauts de l'ouvrage (GAUCH, Le contrat d'entreprise, 1999, n° 1680).

En plus de la réduction du prix, le maître peut réclamer à l'entrepreneur fautif d'être indemnisé du dommage consécutif au défaut (art. 368 al. 2 CO). Est ainsi visée la réparation d'un dommage causé par le défaut de l'ouvrage, mais ne se confondant pas avec la défectuosité comme telle et se présentant comme une conséquence supplémentaire du défaut, entraînant un préjudice patrimonial dans le chef du maître (perte éprouvée ou gain manqué), subsistant en dépit de ses droits spécifiques à garantie (ATF 107 II 438; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_130/2006 du 8 mai 2007 consid. 6.1). La prétention à des dommages-intérêts ne peut pas être exercée isolément (CHAIX, op. cit., n° 56 ad. art. 368 CO).

Font partie du dommage, dont il est possible de demander réparation à ce titre, les honoraires des experts que le maître a dû mandater pour la constatation des défauts (GAUCH, op. cit., n° 1873; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 3939, p. 543), ainsi que les frais d'avocat avant procès, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les dépens alloués en vertu du droit de procédure cantonal et que l'intervention de l'avocat ait été justifiée (ATF 97 II 259 consid. 5b; 117 II 101 consid. 5, 394 consid. 3a).

Le maître doit également établir qu'il existe un chef de responsabilité justifiant l'obligation de l'entrepreneur d'indemniser le dommage et que le préjudice se trouve dans un lien de causalité naturelle et adéquate avec le défaut de l'ouvrage (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 3942 et 3946 p. 543 et ss).

**5.1.3** Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral, cette disposition répartit le fardeau de la preuve, auquel correspond en principe le fardeau de l'allégation (HOHL, Procédure civile, Tome I, n° 786 ss) et, partant, les conséquences de l'absence de preuve ou d'allégation (ATF 127 III 519 consid. 2a et les références citées).

Le fardeau de la preuve du montant de la réduction du prix incombe au maître qui doit, par conséquent, prouver la moins-value résultant du défaut de l'ouvrage. Comme la détermination de la moins-value se fonde sur une estimation, elle est difficilement chiffrable avec exactitude. Il incombe donc au juge, par une application analogique de l'art. 42 al. 2 CO, de déterminer l'étendue de la moins-value dont le montant ne peut être prouvé avec exactitude, en faisant usage

de son pouvoir d'appréciation; ce qui ne dispense pas le maître, dans la mesure de ce qui peut raisonnablement être exigé de lui, d'alléguer et de prouver toutes les circonstances dont découle la moins-value alléguée (GAUCH, op. cit., n° 1667 p. 469).

**5.1.4** Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts (art. 181 al. 1 CPC). Le juge apprécie librement la force probante d'une expertise. Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut toutefois s'écarter de son opinion que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer, par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels il se réfère (ATF 101 IV 129 consid. 3a).

En revanche, une expertise privée établie pour l'une ou l'autre des parties ne constitue pas un moyen de preuve au sens de l'art. 168 al. 1 CPC; elle n'a que la valeur d'une simple allégation de la partie qui la produit et doit être prouvée si elle est contestée par la partie adverse (ATF 141 III 433 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_551/2015 du 14 avril 2016 consid. 4.2 et 4A\_318/2016 du 3 août 2016 consid. 3.1).

**5.2.1** En l'espèce, le premier juge a retenu, à juste titre, que la villa des appelants présentait un défaut, soit un déficit thermique en raison de l'insuffisance de l'isolation, de sorte que celle-ci n'était pas conforme aux normes SIA 380/1 – 2007 en vigueur à l'époque.

En effet, il ressort de l'expertise judiciaire que la dalle et les murs contre les locaux non chauffés de la villa, ainsi que le radier contre le terrain, construits par les intimées, n'étaient pas conformes auxdites normes. Les besoins d'énergie de chauffage de la villa étaient ainsi supérieurs à la valeur limite prévue par les normes SIA 380/1 – 2007. En revanche, l'instruction de la cause n'a pas permis de retenir qu'une isolation sous radier avait été prévue dans l'autorisation de construire afférente, de sorte que son absence ne constitue pas un défaut.

En appel, les intimées ne contestent d'ailleurs pas l'existence de ce défaut, ni le fait que l'avis des défauts a été émis conformément à l'art. 367 al. 1 CO.

**5.2.2** Le premier juge a retenu que les appelants ne s'étaient pas prévalus de l'action en réduction de prix de l'art. 368 al. 2 CO, mais avaient uniquement requis le paiement de dommages et intérêts.

Comme indiqué *supra* (cf. consid. 5.1.2), en cas d'ouvrage défectueux, seules les règles spéciales à la garantie pour les défauts sont applicables et non l'action en dommages-intérêts générale. En outre, la prétention à des dommages-intérêts de l'art. 368 al. 2 CO ne peut pas être exercée isolément.

---

Malgré la formulation employée par les appelants dans leur demande du 19 octobre 2015, on comprend aisément que ceux-ci ont introduit une action en diminution du prix de l'ouvrage et en paiement de dommages-intérêts au sens de l'art. 368 al. 2 CO. Les appelants ont d'ailleurs expressément mentionné cet article. Ils ont allégué que la diminution requise correspondait, selon eux, au coût des travaux de réfection de leur villa, arrêté par L\_\_\_\_\_ SA dans son devis du 1<sup>er</sup> septembre 2014 à 229'600 fr., auquel s'ajoutait la somme de 23'000 fr. pour "*divers et imprévus*" (10% de 230'000 fr.). Les appelants se sont donc prévalus d'une moins-value résultant du défaut constaté et ils ont chiffré celle-ci, ce qu'ils avaient déjà fait par courrier du 25 septembre 2014 adressé aux intimées.

Dans leur réponse du 29 avril 2016, les intimées ont pour leur part expressément relevé que la moins-value au sens de l'art. 368 al. 2 CO était présumée égale au prix des frais de réparation nécessaires à la suppression du défaut, tout en contestant le fait que le devis de L\_\_\_\_\_ SA corresponde aux travaux de réfection de la villa des appelants. Dans ces circonstances, les intimées ne sont pas fondées à soutenir de bonne foi en appel que les appelants n'auraient pas fait valoir le droit à la diminution du prix de l'ouvrage au sens des règles en garantie des défauts.

En outre, les appelants ont requis le paiement de dommages et intérêts correspondant aux frais encourus à cause des prétendues carences des intimées, soit les frais de l'expertise de N\_\_\_\_\_ SA (3'477 fr. 60), les frais judiciaires (1'200 fr.) et les dépens (1'300 fr.) dus dans le cadre de la procédure d'inscription de l'hypothèque légale initiée par O\_\_\_\_\_ SARL, ainsi que les honoraires de leur ancien conseil (7'020 fr., 5'616 fr., 8'640 fr., 6'480 fr., 1'836 fr. et 1'296 fr., correspondant aux notes de frais et honoraires produites).

L'ensemble des montants précités correspond aux conclusions en paiement formulées par les appelants.

Ainsi, les appelants ont introduit une action en réduction de prix, complétée par une demande en dommages et intérêts, au sens de l'art. 368 al. 2 CO, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge.

**5.2.3** Cela étant, les appelants ne parviennent pas à démontrer que le coût de 229'600 fr. arrêté par L\_\_\_\_\_ SA, dans son devis du 1<sup>er</sup> septembre 2014, correspondrait au réel coût nécessaire à l'élimination du défaut et donc à la moins-value résultant de celui-ci.

En effet, ce devis est fondé sur les travaux de réfection exécutés sur la villa des époux J\_\_\_\_\_, ce qui n'est pas contesté par les appelants. Or, l'expert judiciaire a observé que les formes et les volumes de cette villa étaient différents de celle des appelants. En outre, la villa des époux J\_\_\_\_\_, construite ultérieurement, était

soumise aux normes SIA 380/1 – 2009, dont les exigences énergétiques étaient supérieures à celles de 2007.

Les témoins M\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ ont d'ailleurs confirmé, le premier que la toiture de ces deux villas était différente, ce qui avait une influence sur l'efficacité de leur enveloppe thermique, le second que ces villas étaient différentes, même si elles avaient un descriptif identique.

Il s'ensuit que le devis de L\_\_\_\_\_ SA, applicable à un objet différent, ne peut pas refléter de manière correcte et objective les travaux de réfection nécessaires à la mise en conformité de la villa des appelants, soit à ce que celle-ci ne dépasse pas la valeur limite fixée par les normes SIA 380/1 – 2007.

L'expert judiciaire a préconisé la pose d'une sonde et des mesures d'isolation au sous-sol, soit des locaux non chauffés, travaux qui suffiraient à rendre la villa des appelants conforme aux normes applicables à l'époque. Pour lui, les travaux d'isolation sur toutes les façades de la villa des appelants, tels que préconisés par N\_\_\_\_\_ SA dans son rapport, n'étaient pas utiles.

Il a estimé le coût de la pose d'une sonde à 2'000 fr., ce qui correspond au demeurant au constat de l'expertise de W\_\_\_\_\_ SA. S'agissant des mesures d'isolation préconisées, soit la pose d'une isolation de 12 cm d'épaisseur sur les murs et les plafonds des locaux non chauffés au sous-sol de la villa, l'expert a estimé cette surface à un total de 50 m<sup>2</sup> et a évalué le coût de cet isolant, conformément au résultat de l'expertise mise en œuvre par le premier juge, à 100 fr. par m<sup>2</sup>, soit un coût total de 5'000 fr.

Ainsi, le coût nécessaire à l'élimination du défaut s'élève à 7'000 fr., correspondant à la moins-value résultant du défaut constaté.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le fait que leur villa subirait une diminution de sa valeur sur le marché actuel est sans incidence sur la moins-value résultant du défaut de l'ouvrage en lien avec sa non-conformité aux règles en vigueur lors de la construction de la villa.

**5.2.4** Les appelants soutiennent que les frais d'expertise de N\_\_\_\_\_ SA, les frais judiciaires et les dépens, auxquels ils ont été condamnés dans le cadre de la procédure d'inscription d'une hypothèque légale, ainsi que les honoraires de leur ancien conseil, résulteraient des carences des intimées en lien avec le chantier de leur villa, de sorte qu'ils auraient droit à leur remboursement.

Conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 5.1.2 *supra*), il se justifie de mettre à la charge des intimées les frais de l'expertise privée établie par N\_\_\_\_\_ SA. En effet, il n'est pas contesté que le recours à un spécialiste était nécessaire et nullement excessif de la part des appelants pour démontrer

---

l'existence du défaut, imputable aux intimées. A cet égard, ces dernières se limitent à soutenir que les appelants ont mandaté N\_\_\_\_\_ SA uniquement après avoir constaté l'exécution de travaux de réfection dans la villa des époux J\_\_\_\_\_ et non après avoir constaté l'existence d'un défaut dans leur villa, ce qui n'est pas pertinent.

En revanche, les frais judiciaires et les dépens encourus par les appelants dans le cadre de la procédure d'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'ont pas à être supportés par les intimées. En effet, cette procédure opposait les appelants à O\_\_\_\_\_ SARL, sans lien avec la constatation d'un déficit thermique de la villa des appelants. Ce prétendu dommage n'est donc pas consécutif au défaut constaté.

Il en va de même des honoraires de l'ancien conseil des appelants pour son activité déployée de 2011 et mars 2014. En effet, le premier juge a, à juste titre, relevé que ceux-ci n'avaient aucun lien avec le défaut de l'ouvrage, lequel avait été révélé à la lecture de l'expertise de N\_\_\_\_\_ SA du 7 mars 2014. Les honoraires antérieurs à cette date ne constituent donc pas une diminution de fortune consécutive au défaut constaté. Il sied de relever que la note de frais et honoraires du 24 mars 2014 fait état de deux activités ultérieures à l'examen du rapport de N\_\_\_\_\_ SA, soit la rédaction de courriers à l'Office des poursuites et des entretiens téléphoniques avec A\_\_\_\_\_. Or, sans plus de précision, il ne peut pas être retenu que ces activités étaient liées à la problématique du déficit thermique de la villa des appelants.

Concernant les notes de frais et honoraires des 10 juin et 29 octobre 2014, les appelants ne démontrent pas non plus que les activités déployées concernaient le défaut constaté. En effet, celles-ci sont décrites de manière sommaire, à savoir "*entretien téléphonique avec Monsieur A\_\_\_\_\_*" ou encore "*courrier à Monsieur A\_\_\_\_\_*". De plus, certaines activités indiquaient Me Q\_\_\_\_\_, conseil de O\_\_\_\_\_ SARL dans le cadre de la procédure en inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, soit un litige sans lien avec le défaut d'isolation de la villa des appelants.

**5.2.5** Au vu de ce qui précède, le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé. Il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) dans le sens que les intimées seront condamnées, conjointement et solidairement, à verser aux appelants les somme de 7'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 9 juillet 2014, date de la mise en demeure formelle des appelants pour le paiement de la moins-value résultant du défaut constaté, et de 3'477 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 19 octobre 2015, date correspondant au dépôt de leur demande en paiement, le remboursement des frais d'expertise de N\_\_\_\_\_ SA n'ayant pas été requis antérieurement à la présente procédure.

6. Les appelants font grief au premier juge d'avoir ignoré, dans son calcul de la somme due sur demande reconventionnelle aux intimées, le montant de 6'516 fr. à porter en déduction, à titre de réparations pour divers défauts, et le fait qu'ils s'étaient eux-mêmes acquittés de 45'200 fr. en mains de AD\_\_\_\_\_ SARL à titre des travaux nécessaires pour l'achèvement de la piscine. A cet égard, ils proposent le raisonnement suivant : afin de tenir compte du fait qu'ils avaient directement contracté avec AD\_\_\_\_\_ SARL pour finaliser la piscine, il fallait déduire de la plus-value totale, telle qu'arrêtée dans le décompte final du 29 septembre 2011 (54'964 fr. 50), le montant de 46'180 fr., correspondant au coût initialement prévu par les parties pour la construction de la piscine, réduit du montant des travaux réellement effectués par la société défaillante initialement choisie (68'000 fr. – 21'820 fr. = 46'180 fr.) – (54'964 fr. 50 – 46'180 fr. = 8'784 fr. 50). Ainsi, ils étaient redevables envers les intimées de la somme de 20'490 fr. 10 [120'000 fr. correspondant au solde du 8ème acompte encore dû – les montants directement payés aux sous-traitants, totalisant 47'955 fr. 50 – 21'500 fr. de remise générale sur le contrat d'entreprise + 8'784 fr. 50 de plus-value nette + 1'054 fr. 10 d'honoraires d'architecte sur les travaux supplémentaires (12% de 8'784 fr. 50) – 30'888 fr. d'honoraires de Me P\_\_\_\_\_ – 2'500 fr. de frais et dépens liés à la procédure contre O\_\_\_\_\_ SARL SA – 6'516 fr. de frais de réparations pour divers défauts].

Pour leur part, les intimées, dans leur appel joint, reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu la somme de 5'155 fr. 75, mentionnée dans le décompte final du 29 septembre 2011 à titre d'honoraires d'architecte sur les travaux supplémentaires effectués. Elles contestent également la date à partir de laquelle le premier juge a fixé les intérêts moratoires dus sur la somme réclamée à titre reconventionnel.

**6.1.1** L'obligation principale du maître consiste à payer le prix de l'ouvrage (art. 372 al. 1 CO).

A teneur de l'art. 373 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait (prix ferme), 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). A l'inverse, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (al. 3). En ce sens, on admet que le prix forfaitaire constitue une limite à la fois maximale et minimale pour la rémunération de l'entrepreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_458/2016 du 29 mars 2017 consid. 6.1 et les références citées).

Le caractère ferme du prix forfaitaire n'est cependant pas absolu. L'art. 373 al. 2 CO prévoit notamment une exception en cas de modification de commande par rapport à l'objet du 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 (ATF 116 II 315 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4D\_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2 et 4C\_23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 4.1).

**6.1.2** Le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an (art. 104 al. 1 CO).

**6.2.1** En l'occurrence, les factures produites par les appelants, correspondant aux travaux de réfection exécutés par des tiers, dont ils s'étaient acquittés à hauteur de 6'516 fr., selon eux, pour remédier aux défauts résultant de l'activité des intimées, ne permettent pas d'établir la présence d'un défaut imputable à ces dernières, ni la nécessité des travaux y afférents, en particulier les factures produites sous pièces n° 41, 44 et 45. En outre, celle produite sous n° 42 est illisible et celle n° 43 correspond à un devis et non à une facture. C'est ainsi à raison que le premier juge a écarté ce poste de déduction.

Les appelants font valoir encore que la somme de 45'200 fr., correspondant aux travaux effectués par AD\_\_\_\_\_ SARL pour l'achèvement de la piscine, doit être prise en compte dans le calcul du montant dû aux intimées sur demande reconventionnelle. Toutefois, en comparant le contrat du 28 février 2012 conclu entre AD\_\_\_\_\_ SARL et les appelants avec le décompte final du 29 septembre 2011, il apparaît que plusieurs prestations exécutées par AD\_\_\_\_\_ SARL n'étaient pas comprises dans le budget fixé entre les parties, notamment le mécanisme d'enroulement avec cylindre, la fourniture et l'installation de caches en inox ou encore d'une armoire pour coffret électrique. De même, les plus-values indiquées dans le contrat du 28 février 2012 ne sont pas expliquées par les appelants. Il s'ensuit que les appelants ne peuvent pas se prévaloir d'une déduction à hauteur de 45'200 fr., voire de 46'180 fr., selon leur raisonnement. En effet, le montant des travaux effectués par la société défaillante initialement choisie par les intimées, prétendument arrêtés à 21'820 fr. selon les appelants, n'est pas établi, la pièce manuscrite produite à cet égard n'étant pas probante. Cela étant, lors de l'audience du 13 juin 2018, les intimées ont reconnu qu'en déduisant les prestations de AD\_\_\_\_\_ SARL non comprises dans le budget initial, la différence assumée par les appelants était de 11'735 fr. et non de 45'200 fr. Les intimées ne contestent d'ailleurs pas, sur le principe, devoir rembourser ladite différence. Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, 11'735 fr. seront portés en déduction du solde dû par les appelants aux intimées.

**6.2.2** Il est établi que les appelants ne se sont pas acquittés du 8ème et dernier acompte prévu par l'échéancier de paiement du 11 mai 2010 à hauteur de 120'000 fr. et qu'ils ont directement payé en mains de sous-traitants les sommes de 13'597 fr. 50, 21'330 fr. et 13'028 fr. Le solde de l'acompte encore dû s'élève ainsi à 72'044 fr. 50, ce qui n'est pas contesté par les appelants.

Les intimées ont accordé une déduction de 16'000 fr. pour l'achèvement des travaux initialement prévus pour la construction de la piscine. Ainsi, le solde dû pour les travaux initiaux exécutés s'élève à 56'044 fr. 50.

Il n'est pas non plus contesté par les appelants qu'ils ont, en cours de chantier, sollicité l'exécution de travaux supplémentaires et/ou modifié certains travaux s'agissant de la qualité des matériaux prévus, générant ainsi des coûts supplémentaires dus aux intimées.

Le premier juge a considéré, à juste titre, que le décompte final des intimées du 29 septembre 2011 était justifié, de sorte que le solde encore dû par les appelants, au titre des travaux supplémentaires convenus, s'élevait à 54'964 fr. En effet, les appelants n'ont pas établi avoir valablement contesté ce décompte. En particulier, dans leur courrier du 24 janvier 2012, soit quatre mois plus tard, ils n'ont pas indiqué quel poste et/ou montant du décompte final du 29 septembre 2011 aurait été contesté. Les prétendus défauts allégués dans ce courrier relatifs à la piscine ne sont d'ailleurs établis par aucune pièce du dossier. De plus, le décompte final du 1<sup>er</sup> novembre 2012, dressé par les appelants, a valeur d'allégué et il n'est pas étayé par pièces, à l'inverse de celui des intimées du 29 septembre 2011.

Il n'est pour le surplus pas contesté que les intimées ont accepté de déduire la somme de 12'000 fr. pour les plus-values liées aux travaux supplémentaires de la piscine, ni qu'elles ont encore accordé une remise sur le contrat de construction à concurrence de 21'500 fr.

S'agissant des honoraires d'architecte sur les travaux supplémentaires, les parties se sont accordées sur un tel paiement par contrat d'entreprise du 11 mai 2010 (art. 5), ce qui est admis par les appelants. Les honoraires d'architecte s'élèvent ainsi à 12% du prix des travaux supplémentaires, soit *in casu* à 5'155 fr. 70 (12% de 54'964 fr. – 12'000 fr.), comme requis par les intimées, dans leur appel joint.

A ce stade, le solde dû représente ainsi 82'664 fr. 20 [56'044 fr. 50 + (54'964 fr. – 12'000 fr.) + 5'155 fr. 70 – 21'500 fr.).

**6.2.3** Compte tenu de la déduction relative aux travaux de finalisation de la piscine (cf. consid. 6.2.1 *supra*), les appelants restent devoir la somme de 70'929 fr. aux intimées (montant arrondi de 82'664 fr. 20 – 11'735 fr.).

En ce qui concerne les intérêts moratoires dus sur ce montant, les intimées ont formellement réclamé le paiement du solde du prix des travaux exécutés dans le cadre de leur demande reconventionnelle du 29 avril 2016, ce qui constitue la date d'exigibilité (art. 102 al. 1 CO). Les intérêts moratoires seront donc alloués dès cette date.

---

Partant, le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué sera annulé. Il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) dans le sens que les appelants seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser aux intimées la somme de 70'929 fr., avec intérêts à 5% dès le 26 avril 2016.

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

Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, lorsqu'aucune des parties des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

**7.1** Les frais judiciaires de première instance, sur demande principale et reconventionnelle, ont été arrêtés à 40'240 fr. en conformité avec les normes applicables (art. 5 et 17 RTFMC), ce qui n'est pas remis en cause par les parties. Ceux-ci sont entièrement compensés par les avances de frais fournies par les parties, soit un montant de 29'900 fr. de la part des appelants et de 12'300 fr. de la part des intimées.

Les appelants ayant finalement obtenu gain de cause à concurrence d'une faible part du principe des questions soumises et sur une partie de leurs conclusions, représentant moins de 5% du montant réclamé par eux, les frais judiciaires seront mis à leur charge à hauteur du montant arrondi de 38'000 fr. et à la charge des intimées à hauteur de 2'240 fr. qui n'obtiennent pas entièrement gain de cause sur leur demande reconventionnelle. Les appelants seront donc condamnés à rembourser aux intimées la somme de 8'100 fr. et le montant de 1'960 fr. sera restitué à ces dernières.

Les appelants seront également condamnés à payer aux intimées un montant de 20'500 fr. à titre de dépens (art. 85 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

Partant, les chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris seront annulés et modifiés en conséquence.

**7.2.1** Les frais judiciaires de l'appel principal, arrêtés à 20'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge des appelants, dès lors qu'ils n'obtiennent gain de cause que sur un montant modeste de leurs conclusions (art. 95 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Lesdits frais seront compensés avec l'avance de 24'000 fr. fournie par eux, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Le montant de 4'000 fr. sera restitué aux appelants.

Les appelants seront également condamnés à verser aux intimées la somme de 13'700 fr. de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 95 al. 3 CPC; art. 85 et 90 RTMFC; art. 25 et 26 LaCC).

**7.2.2** Les frais judiciaires de l'appel joint seront fixés à 720 fr. Ils seront mis à la charge des appelants, qui succombent, et compensés avec l'avance de frais de même montant versée par les intimées, laquelle reste acquise à l'Etat. Les appelants seront par conséquent condamnés à rembourser la somme de 720 fr. aux intimées.

Les appelants seront par ailleurs condamnés à verser aux intimées la somme de 1'300 fr. à titre de dépens d'appel joint, débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 1<sup>er</sup> février 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ainsi que l'appel joint formé le 8 avril 2019 par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/19749/2018 rendu le 14 décembre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25930/2014-8.

**Au fond :**

Annule les chiffres 2, 3, 4 et 5 du dispositif de ce jugement et cela fait, statuant à nouveau :

Condamne C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, conjointement et solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ 7'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 9 juillet 2014, et 3'477 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 19 octobre 2015.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 70'929 fr., avec intérêts à 5% dès le 29 avril 2016.

Arrête les frais judiciaires à 40'240 fr., les compense avec les avances fournies et les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à hauteur de 38'000 fr. et à la charge de C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA à hauteur de 2'240 fr.

Condamne en conséquence A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à rembourser 8'100 fr. à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 1'960 fr. à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 20'500 fr. à titre de dépens.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de l'appel principal à 20'000 fr. et les compense à due concurrence avec l'avance fournie par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ 4'000 fr.

---

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 13'700 fr. à titre de dépens d'appel principal.

Arrête les frais judiciaires d'appel joint à 720 fr. et les compense avec l'avance de même montant fournie par C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à rembourser à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 720 fr. à titre de frais judiciaires.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA 1'300 fr. à titre de dépens d'appel joint.

**Siégeant :**

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Camille LESTEVEN

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*