

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26577/2007

ACJC/1305/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 8 NOVEMBRE 2013

Entre

Madame et Monsieur B_____ et A_____, domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par la 13^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 22 mars 2013, comparant par Me Thierry Sticher, avocat, 13, rue Ferdinand-Hodler, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

D_____SA, sise _____ Dietlikon, intimée, comparant par Me Laurent Strawson, avocat, 3, rue De-Beaumont, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.11.2013.

EN FAIT

Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 7 mai 2013, les époux A_____ et B_____ appellent d'un jugement du 22 mars 2013, communiqué aux parties pour notification le 5 avril 2013, aux termes duquel le Tribunal de première instance a constaté que leur action à l'encontre de C_____ AG était prescrite (ch. 1 du dispositif), les a déboutés des fins de leur demande en paiement (ch. 2) et les a condamnés aux dépens, comprenant une indemnité de procédure de 5'000 fr. en faveur de leur partie adverse (ch. 3).

A_____ et B_____ demandent l'annulation du jugement précité et, cela fait, qu'il soit dit que leur action n'est pas prescrite et que la cause soit renvoyée au Tribunal de première instance, sous suite de frais et de dépens. Subsidiairement, ils demandent qu'il soit dit que leur action n'est pas prescrite, que "le prix de l'immeuble qu'ils ont acquis par contrat d'entreprise du 21 janvier 2000" soit réduit de 389'221 fr. à 336'421 fr. et que D_____ SA et C_____ SA soient condamnées en conséquence à leur verser 52'800 fr. plus intérêts à 5% dès le 2 mars 2001, ainsi que 6'442 fr. à titre de dommages et intérêts, plus intérêts à 5% dès le 1er janvier 2004, sous suite de frais et de dépens de première instance.

Selon l'extrait du Registre du commerce, C_____ AG a été radiée le 28 mars 2013, à la suite d'une fusion avec reprise des actifs et des passifs par D_____ SA.

b. D_____ SA conclut à ce que l'appel soit déclaré irrecevable, sous suite de frais et de dépens. Subsidiairement, elle demande le rejet de l'appel et la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et de dépens.

c. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

- A.** **a.** En janvier 2000, A_____ et B_____ ont conclu un contrat d'entreprise générale avec E_____ SA (ci-après E_____, devenue C_____ AG (ci-après C_____)) depuis le 3 avril 2006).

Le contrat portait sur la réalisation de locaux en propriété par étages dans un immeuble sis _____, à Meyrin.

Le contrat prévoyait que le délai de garantie (délai de dénonciation de défauts) était de deux ans à partir de la réception de l'ouvrage. Après l'expiration du délai de garantie, l'entrepreneur général continuait à répondre des défauts cachés. Les droits du maître de l'ouvrage en cas de défauts cachés se prescrivaient par cinq ans à partir de la date de réception de l'ouvrage (art. 15.1, 15.3 et 15.4 du contrat). La norme SIA 118 était intégrée au contrat.

b. L'ouvrage a été réceptionné le 20 mars 2001.

B. a. Par courrier du 24 février 2003, A_____ et B_____ ont adressé à E_____ une liste des défauts constatés dans leur appartement. Ils faisaient notamment état de la peinture des plafonds, de traces noires, de fissures, ainsi que de problèmes avec les portes, les seuils, les stores et les joints des fenêtres.

L'entrepreneur est intervenu pour remédier à ces défauts.

b. Par courrier du 13 avril 2004, A_____ et B_____ ont réitéré auprès de E_____ leur demande de remettre en état des plafonds à la suite d'infiltrations d'eau et parce qu'ils présentaient des marques noires, ainsi que de remédier à une fuite d'eau dans le parking.

c. Dans le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 30 septembre 2004 a été abordé le fait que l'indice énergétique de l'immeuble était élevé. L'entreprise qui s'occupait de relever cet indice avait été chargée de faire des contrôles.

Par courrier du 1er juillet 2005, E_____ a notamment exposé avoir mandaté le bureau d'expertise F_____ pour étudier le phénomène de "nuance de teinte" du plafond des époux A_____ et B_____. Le rapport n'indiquait aucun défaut de construction et ne donnait pas de solution pour le traitement de ces tâches. E_____ ne pouvait dès lors intervenir sur ce plafond, précisant toutefois que les époux A_____ et B_____ pouvaient toujours mandater un autre expert s'ils le jugeaient nécessaire.

d. Selon un courrier adressé aux époux A_____ et B_____ le 3 novembre 2005 par G_____ Ingénieurs SA, l'indice de dépense de chaleur de leur immeuble était trop élevé pour une construction neuve et était largement au-dessus de la limite autorisée par la loi. Il y avait lieu d'approfondir les études sur l'enveloppe de l'immeuble pour déterminer pourquoi l'indice réel était si élevé. Il était recommandé aux époux A_____ et B_____ de négocier un arrangement avec les promoteurs afin d'éviter de devoir assumer les coûts pour une mise en conformité.

e. Par courrier du 15 février 2006 adressé à E_____, la régie mandatée par les copropriétaires de l'immeuble sis _____ a fait état d'un problème de chauffage, celui-ci se montrant "extrêmement gourmand". Des investigations étaient en cours aux fins d'identifier un éventuel défaut d'isolation.

f. Le 6 mai 2006, H_____, physicien, a fait état de ses observations aux époux A_____ et B_____, sur demande de ces derniers. Il a conclu que les problèmes d'humidité rencontrés dans leur appartement étaient anormaux. Ils découlaient d'une mauvaise conception de l'isolation thermique du bâtiment.

g. Le 2 octobre 2006, G_____ Ingénieurs SA a adressé un courrier à C_____ (anciennement E_____) au sujet de problèmes inhérents à l'énergie et à la physique du bâtiment dont lui avaient fait part des copropriétaires de l'immeuble litigieux. Le bureau d'ingénieurs relevait un indice de dépense de chaleur trop important. Le bâtiment présentait en certains points des infiltrations et des moisissures. Une thermographie avait démontré des déperditions de chaleur inhabituelles.

h. Par courrier de leur conseil du 15 novembre 2006, les époux A_____ et B_____ ont demandé à E_____ de remédier à l'ensemble des défauts de leur appartement résultant des expertises effectuées par H_____ et G_____.

C. Par réquisition parvenue à l'Office des poursuites de Bâle-Ville le 6 février 2007, les époux A_____ et B_____ ont fait notifier à C_____ un commandement de payer pour la somme de 999'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 21 janvier 2000. La cause indiquée de l'obligation était la "mauvaise exécution du contrat d'entreprise du 21 janvier 2000 (...)". C_____ y a fait opposition.

D. a. Au mois de juillet 2007, I_____ a établi une étude énergétique de l'immeuble sis_____, sur mandat de la régie. Elle concluait que la consommation d'énergie supplémentaire par rapport aux valeurs projetées provenait en partie des vitrages qui avaient été posés, moins performants que ceux qui avaient été initialement prévus, ainsi que des ponts thermiques. L'écart énergétique pouvait également provenir du comportement des utilisateurs.

Par la suite, au cours de la présente procédure, H_____ a fait parvenir de nouvelles observations aux époux A_____ et B_____ par courrier du 20 avril 2009. Il avait pris en compte des études effectuées par I_____. Cette dernière avait confirmé l'existence de problèmes de physique du bâtiment, générant une surconsommation d'énergie. Les fenêtres posées ne correspondaient pas au préavis thermique intégré aux plans. Les façades présentaient un manque d'isolation.

Lors de son audition dans le cadre de la présente procédure, H_____ a notamment exposé que l'isolation utilisée était une laine minérale de 6 cm d'épaisseur, inférieure aux plans et au calcul thermique déposés à l'appui de l'autorisation de construire. Selon le préavis thermique, l'isolation devait être d'au moins 8 voire 10 cm d'épaisseur, sans précision du matériau. Le témoin avait pu mesurer les 6 cm d'isolation en procédant à un carottage, effectué par A_____, dans la chambre à coucher. L'insuffisance d'isolation thermique dans le bâtiment litigieux constituait selon lui un défaut caché. Les propriétaires ne pouvaient en effet pas se rendre compte du fait que l'épaisseur de l'isolation ne correspondait pas aux plans, celle-ci étant recouverte par du plâtre et de l'enduit. Le témoin n'avait pas eu accès aux soumissions et ne pouvait ainsi vérifier une hypothèse portant sur une intention de cacher ces défauts.

J_____, agent immobilier auprès de la régie en charge de l'immeuble litigieux et administrateur de la copropriété dudit immeuble depuis 2002 ou 2003, a indiqué avoir reçu, dès sa prise de fonction, des plaintes de copropriétaires à propos de la température dans les appartements. Les défauts énergétiques avaient été régulièrement évoqués lors des assemblées de copropriétaires. Une solution avait dans un premier temps été recherchée sur le plan du chauffage. Environ deux ans plus tard, alors que le problème n'avait pas encore été identifié, un courrier dans lequel un problème d'isolation de l'immeuble était suspecté avait été adressé à E_____ (courrier du 15 février 2006).

Le chef de projet de la construction intervenu sur le chantier litigieux pour le compte de E_____ puis C_____, par ailleurs actionnaire de la société C_____ HOLDING, a indiqué que des réunions avaient eu lieu dans les locaux de cette dernière avec des représentants de la copropriété au sujet de problèmes de chauffage. Une erreur était intervenue en ce sens que des doubles-vitrages de qualité moindre par rapport au descriptif avaient été posés. Le remplacement de ces vitres avait été proposé dans le cadre d'un projet de convention avec la copropriété.

L'administrateur de l'entreprise qui avait fourni les matériaux isolants pour la construction litigieuse, a confirmé que les matériaux livrés correspondaient à ce qui avait été demandé dans la soumission, soit de la laine de pierre de 8 cm d'épaisseur. Il était possible d'enlever à la main une partie de l'épaisseur pour atteindre une isolation de 6 cm pour respecter le vide de la pièce. La commande de la laine de pierre de 8 cm avait, selon le témoin, été faite pour l'ensemble de l'immeuble.

Le responsable de chantier de l'entreprise chargée des travaux de plâtrerie, de peinture et d'isolation a exposé qu'à certains endroits stratégiques, il avait été convenu, à la demande de la direction des travaux de E_____, de mettre une couche de plâtre de 6 cm au lieu de 4 cm, afin d'éviter des fissures. Dès lors, il fallait compenser la place manquante en mettant de la laine de verre (isolation) de 6 cm au lieu des 8 cm prévu initialement. Là où 6 cm de plâtre avait été posé, une isolation de 6 cm avait automatiquement été posée sur tout le mur, soit de haut en bas. Le témoin ne se souvenait pas exactement des pièces dans lesquelles cette modification avait eu lieu, mais il pensait qu'il s'agissait d'endroits où des meubles devaient être fixés au mur, comme la cuisine ou la salle de bains. Pour les autres pièces, tout était prévu en laine de verre de 8 cm et 4 cm de plâtre. Il ne se souvenait pas avoir dédoublé la laine de verre. Il ne se souvenait pas à quel pourcentage de la surface de la façade l'isolation de 6 cm avait été posée. Il se souvenait qu'une commande avait été passée pour de l'isolation de 6 cm et estimait qu'il n'était pas possible de dédoubler la laine de verre à la main.

d. Au mois de juin 2011, C_____ a soumis à la communauté de copropriétaires de l'immeuble litigieux une proposition de convention faisant suite aux plaintes relatives aux problèmes de chauffage et de température ambiante dans les appartements. C_____ proposait notamment un changement des vitrages et la pose d'une isolation complémentaire sur le toit et sur le pignon nord-est de l'immeuble.

Selon un constat du Service cantonal de l'énergie (ci-après ScanE) du 19 octobre 2011, l'immeuble litigieux ne respectait pas les prescriptions de l'art. 56 du Règlement d'application de la loi sur les constructions et installations en vigueur lors de l'octroi des autorisations de construire des 4 juin 1999, 19 août 1999 et 18 janvier 2001, concernant les exigences relatives à l'isolation thermique. Ce constat a été confirmé par un ingénieur au ScanE dans le cadre des enquêtes.

Le 3 février 2012, le ScanE a validé la proposition d'intervention prévue entre C_____ et la communauté des copropriétaires afin de remédier au défaut de conformité du bilan thermique de l'immeuble, à savoir isolation sous toiture froide, isolation du pignon nord et changement des vitrages.

E. a. Par demande déposée devant le Tribunal de première instance le 29 novembre 2007, les époux A_____ et B_____ ont assigné l'intimée en paiement de 52'800 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2001, à titre de réduction du prix, ainsi que de 6'442 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2004, à titre de dommages et intérêts.

Ils ont allégué des problèmes de déperdition de chaleur en lien avec l'isolation thermique du bâtiment, ainsi que d'humidité et de moisissures, défauts qui avaient selon eux été intentionnellement cachés.

b. L'instance a été suspendue le 16 février 2008 à la demande commune des parties. Elle a été reprise par jugement du 10 mars 2011 à la demande des époux A_____ et B_____.

c. C_____ a conclu au déboutement de ses parties adverses. Elle a relevé n'avoir pas reçu d'avis des défauts dans le délai contractuel de garantie de deux ans. Elle a en outre soulevé une exception de prescription de l'action.

d. Lors de l'audience de comparution personnelle du 22 août 2011, les parties ont déclaré que les époux A_____ et B_____ étaient les seuls copropriétaires à avoir refusé la proposition de convention susvisée.

e. Les déclarations des témoins lors des audiences d'enquêtes ont été reprises ci-dessus dans la mesure utile.

f. A l'issue de l'audience du 12 novembre 2012, le Tribunal a remis la cause à plaider sur la question de la prescription et du principe de l'expertise.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans le cadre de leurs écritures après enquêtes déposées le 22 janvier 2013.

Les époux A_____ et B_____ ont notamment fait valoir que C_____ savait que les vitrages étaient de moindre qualité et que l'isolation utilisée était moins épaisse que prévu, ce qu'elle leur avait caché.

C_____ a notamment partiellement contesté les rapports techniques dont se prévalaient les époux A_____ et B_____, qui n'avaient pas été établis contradictoirement. Elle a exposé que seuls quelques emplacements avaient été isolés avec de la laine de verre de seulement 6 cm d'épaisseur au lieu des 8 cm prévus, pour des raisons techniques.

- F. Dans le jugement querellé, le Tribunal a en particulier examiné si les défauts allégués par les appelants pouvaient être considérés comme des défauts intentionnellement dissimulés par C_____, qui seraient ainsi soumis à un délai de prescription de 10 ans. Il a considéré que le dossier ne contenait pas d'éléments dont résulterait une intention dolosive de l'entrepreneur. De plus, les époux A_____ et B_____ n'avaient en tout état de cause pas allégué avec la précision nécessaire, et *a fortiori* n'avaient pas établi, de comportement dolosif de la part de l'entrepreneur ou de ses auxiliaires, visant à dissimuler les défauts allégués. Dès lors, la prescription ordinaire de 5 ans s'appliquait. Ce délai commençait à courir au moment de la réception de l'ouvrage, le 20 mars 2001, de sorte que la réquisition de poursuite des appelants du 6 février 2007 était tardive. L'action des appelants était donc prescrite.
- G. L'argumentation des parties devant la Cour sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, de sorte que la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC).
- 1.2** Les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC). Le contrôle relatif à la bonne application des règles de procédure faite en première instance doit donc être apprécié selon ce droit en l'espèce (arrêts du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 2.2).

-
2. **2.1** L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours prescrit par la loi (311 al. 1 CPC).

L'appel doit se faire par écrit et être motivé (art. 311 al. 1 CPC), ce qui signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. Pour satisfaire à cette exigence de motivation, 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 le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, publié in SJ 2012 I p. 232).

En l'espèce, les appelants se sont certes contentés de reprendre dans une large mesure leur argumentation de première instance, sans expliquer précisément en quoi le raisonnement du premier juge serait erroné. Cela étant, ils ont néanmoins invoqué certains griefs, soit l'établissement incomplet des faits, la violation de leur droit d'être entendu ainsi qu'une violation de la loi. Bien que la discussion de ces griefs soit parfois peu étayée, la motivation de l'appel est suffisante.

L'appel est donc recevable.

2.3 Les conclusions de première instance portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. en capital (soit 59'242 fr.; art. 91 al. 1 CPC), la Cour connaît de la présente cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2.4 La maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) et le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC) s'appliquent.

3. Par contrat de fusion du 25 mars 2013, D_____ SA a repris les actifs et passifs de C_____ SA, laquelle a été radiée du Registre du commerce le 28 mars 2013. La première nommée se substitue donc *ex lege* à la seconde nommée comme partie au présent litige, conformément à l'art. 83 al. 4 2ème hypothèse CPC, ce qu'admettent au demeurant les deux parties.
4. Les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendu, au motif que le jugement entrepris serait insuffisamment motivé. Ils soutiennent en particulier que le jugement ne se prononce pas sur les arguments soulevés dans leurs dernières écritures.

4.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que l'autorité mentionne, au

moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 136 I 184 consid. 2.2.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2).

4.2 En l'occurrence, les appelants n'exposent pas en quoi la motivation du jugement querellé, qui est du reste suffisamment détaillée, serait lacunaire au point de ne pas leur permettre de défendre leurs intérêts. Ils n'expliquent pas non plus avec précision quels arguments pertinents soulevés dans leurs dernières écritures n'auraient pas été pris en compte, mais se contentent de se référer de manière générale à leurs écritures de plus de 20 pages.

A la lecture de la décision attaquée, on comprend que le Tribunal a considéré que le dossier ne contenait pas d'éléments démontrant une intention dolosive de l'entrepreneur de dissimuler les défauts invoqués par les appelants. Il a précisé que les appelants n'avaient pas établi que la pose alléguée d'une couche de laine de pierre moins épaisse avait été motivée par un objectif de l'entrepreneur de s'enrichir ou de nuire aux propriétaires. La pose d'une couche moins épaisse pouvait en effet résulter d'impératifs techniques à certains endroits, comme cela ressortait des enquêtes. Par ailleurs, la pose alléguée de vitrages moins performants serait due à une erreur selon un témoin entendu. En tout état, les appelants n'avaient pas allégué avec la précision nécessaire, ni *a fortiori* établi, de comportement dolosif de la part de l'entrepreneur ou de ses auxiliaires destiné à cacher les défauts allégués, soit par exemple dissimuler par des moyens extraordinaires la pose d'un vitrage de moindre qualité ou d'une couche de laine de pierre moins épaisse.

Une telle argumentation ne viole pas l'obligation de motiver. Les appelants ont d'ailleurs compris la motivation du Tribunal qu'ils critiquent devant la Cour, de sorte que l'on ne discerne aucune violation de l'art. 29 al. 2 Cst.

Le grief des appelants, infondé, doit donc être rejeté.

Autre est la question de savoir si le raisonnement du Tribunal doit être suivi en ce qui concerne la dissimulation intentionnelle des défauts par l'entrepreneur, ce qui relève du fond et sera examiné ci-après.

5. Les appelants se plaignent d'une violation des art. 368 et 371 CO ainsi que 180 al. 2 de la norme SIA 118. Ils soutiennent que le délai de prescription de 10 ans est applicable, car l'intimée aurait intentionnellement dissimulé les défauts allégués.

5.1. En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat d'entreprise et que le délai de prescription ordinaire quinquennal pour la garantie des défauts (art. 371 al. 2 aCO, dans sa teneur jusqu'au 31 décembre 2012, et 371 al. 2 nCO) est arrivé à échéance le 20 mars 2006, soit près d'une année avant la date de la réquisition de poursuite intentée par les appelants contre l'intimée. Il est également établi que l'entrepreneur n'a pas promis sa garantie pour un délai plus long que cinq ans (art. 15.4 du contrat).

5.2. Est en revanche litigieuse la question de savoir si les défauts allégués par les appelants ont été intentionnellement dissimulés par l'intimée, ce qui entraînerait l'application d'un délai de prescription de 10 ans, qui commence à courir dès la livraison de l'ouvrage (application analogique de l'art. 210 al. 3 CO auquel renvoie l'art. 371 al. 1 CO; art. 180 al. 2 norme SIA 118 intégrée au contrat; CHAIX, in Commentaire romand, CO I, 2012, n. 36 ad art. 371 CO; GAUCH, Der Werkvertrag, 5ème éd., 2011, n. 2275 p. 819; GAUCH, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, 1999, n. 2275 p. 620).

En principe, l'entrepreneur n'a pas le devoir général d'assister le maître dans la découverte des défauts de l'ouvrage. Pour ce motif, il faut entendre par dissimulation *intentionnelle* du défaut une dissimulation *frauduleuse* (CHAIX, op. cit., n. 7 ad art. 370 CO; GAUCH, op. cit., n. 2090 p. 760 et adaptation française, op. cit., n. 2090 p. 569). Cela implique que les défauts aient été inconnus du maître au moment de la réception de l'ouvrage tandis qu'ils étaient connus de l'entrepreneur. Il faut en outre que l'entrepreneur omette sciemment (et non par négligence) d'en aviser le maître (ATF 89 II 409, JdT 1964 I 253). L'élément de fraude suppose encore que la dissimulation soit contraire aux règles de la bonne foi, de telle sorte que l'entrepreneur viole son devoir de fidélité en se comportant de cette manière. Tel est le cas lorsque l'entrepreneur sait, d'une part, que le maître ne se rend pas compte du défaut et ne s'en rendra pas compte tout de suite et, d'autre part, que le maître refuserait l'ouvrage s'il avait connaissance du défaut. Le comportement de l'entrepreneur est particulièrement frauduleux lorsqu'il agit de connivence avec ses auxiliaires (GAUCH, op. cit., n. 2093 et 2094 p. 760-761 et adaptation française, op. cit., n. 2093 et 2094 p. 570; CHAIX, op. cit., n. 7 ad art. 370 CO). L'entrepreneur agit par exemple de manière contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il a causé le défaut qu'il dissimule dans l'intention de s'enrichir ou de nuire au maître (par. exemple en intégrant intentionnellement des matériaux de moindre qualité ou en ajoutant du plâtre au crépi; GAUCH, op. cit., n. 2094 p. 761 et adaptation française, op. cit., n. 2094 p. 570; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2 relatif au dol du vendeur).

Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse du défaut incombe au maître qui s'en prévaut (art. 8 CC; ATF 131 III 145 consid. 8.1; GAUCH, op. cit.,

n. 2104 p. 764 et adaptation française n. 2104 p. 573; CHAIX, op. cit., n. 44 ad art. 371 CO).

5.3 En l'espèce, comme l'a retenu le premier juge, le dossier ne contient pas d'éléments permettant de retenir un dol imputable à l'entrepreneur.

En effet, il n'a pas été établi par les appelants, qui supportent le fardeau de la preuve sur ce point, que l'entrepreneur avait connaissance au moment de la livraison de l'ouvrage des problèmes énergétiques du bâtiment et de leurs causes et qu'il aurait sciemment omis d'en aviser le maître.

A cet égard, il résulte de la procédure que les appelants ont fait appel à plusieurs experts afin de déterminer les causes des problèmes rencontrés. Selon l'une de ces études réalisée sur mandat privé, et partiellement contestée par l'intimée, les vitrages étaient moins performants que ceux annoncés initialement. Le chef de projet auprès de l'intimée a indiqué qu'une erreur était survenue concernant la qualité des doubles-vitrages posés. Le remplacement de ces vitres avait été proposé dans le cadre d'un projet de convention avec la copropriété. Ces éléments ne suffisent ainsi pas à démontrer que l'intimée aurait tenté de dissimuler frauduleusement un défaut dont elle aurait eu connaissance avant les appelants.

Par ailleurs, sur la base des conclusions d'un physicien, mandaté par les appelants et dont le rapport est contesté par l'intimée, ceux-ci ont allégué un problème d'isolation, due à l'épaisseur insuffisante de la laine de pierre. Or, il est ressorti des enquêtes et des pièces produites que les matériaux livrés correspondaient à ce qui avait été demandé dans la soumission, soit de la laine de pierre de 8 cm d'épaisseur, cette commande ayant été faite pour l'ensemble de l'immeuble. A certains endroits, il avait toutefois été convenu, avec la direction des travaux, de réduire l'isolation à 6 cm, afin de répondre à des impératifs de construction. Il n'a pour le surplus pas été établi sur quel pourcentage de la surface de la façade cette isolation de 6 cm avait été posée. Il n'est ainsi pas déterminant de savoir si une commande aurait également été effectuée pour de la laine de pierre de 6 cm, comme indiqué par un témoin.

Ces éléments ne suffisent pas non plus à démontrer que l'intimée aurait eu connaissance d'un défaut, qu'elle aurait sciemment caché aux appelants. En effet, même à admettre que l'intimée savait que l'épaisseur de la laine de pierre avait été réduite à certains endroits, pour des raisons techniques de construction, cela ne démontre pas encore qu'elle savait, ou aurait dû savoir, que cette modification entraînerait un défaut, ni qu'elle a tenté de le dissimuler dans l'intention de s'enrichir ou de nuire aux appelants. Pour le surplus, l'expert privé mandaté par ces derniers a lui-même indiqué ne pas pouvoir se prononcer sur une intention de la part de l'intimée de cacher ces défauts, si tant est qu'ils doivent être considérés comme tels et comme étant la cause des problèmes d'isolation du bâtiment.

De manière générale, il n'a pas été établi, ni même allégué, que, compte tenu de la nature du défaut relatif aux problèmes énergétiques du bâtiment, l'intimée ne pouvait ignorer que l'ouvrage livré ne correspondait pas aux prescriptions applicables concernant les exigences en matière d'isolation thermique.

Il n'est ainsi pas établi que l'intimée aurait eu un comportement dolosif en relation avec la pose de l'isolation du bâtiment, l'existence d'un tel comportement ne pouvant être déduit des circonstances alléguées par les appelants.

Enfin, il n'apparaît pas non plus que l'intimée aurait caché l'existence d'un rapport constatant des défauts.

Le grief des appelants, infondé, doit donc être rejeté.

- 6.** Les appelants font valoir que l'intimée invoque la prescription de manière contraire à la bonne foi.

6.1 Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes de l'espèce, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 et les arrêts cités). Le recours à la règle prohibant l'abus de droit doit se concilier avec la finalité voulue par le législateur de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 Ia 206 consid. 3b), en l'espèce la prescription de cinq ans.

Le débiteur commet un abus de droit s'il se prévaut de la prescription, non seulement lorsqu'il amène astucieusement le créancier à ne pas agir en temps utile, mais encore lorsque, sans mauvaise intention, il a un comportement qui incite le créancier à renoncer à entreprendre des démarches juridiques pendant le délai de prescription et que, selon une appréciation raisonnable, fondée sur des critères objectifs, ce retard apparaît compréhensible (ATF 131 III 430 consid. 2; 128 V 236 consid. 4a). Pour admettre un abus de droit, il faut toutefois que le comportement du débiteur soit en relation de causalité avec le retard à agir du créancier (ATF 128 V 236 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_495/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.4.1).

6.2 En l'occurrence, les appelants allèguent que l'intimée savait "depuis l'origine" que l'immeuble était défectueux et qu'eux-mêmes avaient des prétentions en lien avec les défauts. L'intimée se serait en outre "réfugiée" derrière un rapport non

conforme à la réalité. En invoquant la prescription, l'intimée utiliserait dès lors cette institution contrairement à son but.

Au regard de la jurisprudence précitée, cette argumentation ne saurait conduire à retenir un abus de droit de la part de l'intimée. En effet, il n'est pas démontré, et les appelants ne l'allèguent d'ailleurs même pas, que l'intimée aurait amené astucieusement les appelants à ne pas agir en temps utile ou qu'elle aurait eu un comportement qui les incitait à renoncer à entreprendre des démarches juridiques pendant le délai de prescription de cinq ans.

Or, au vu du dossier, il apparaît que les problèmes énergétiques du bâtiment ont été évoqués à tout le moins en septembre 2004 déjà, lors d'une assemblée des copropriétaires, soit un an et demi avant l'échéance du délai de prescription quinquennal. De plus, le 1er juillet 2005, l'intimée a indiqué ne pas pouvoir proposer de solution concernant les différences de teintes au plafond, précisant que les appelants pouvaient mandater un autre expert. Au vu du dossier, il n'apparaît pas qu'elle aurait pour le surplus laissé entendre qu'elle se chargerait de résoudre les problèmes énergétiques de l'immeuble ou qu'elle aurait de toute autre manière incité les appelants à ne pas agir dans le délai quinquennal. Enfin, en novembre 2005, un bureau d'ingénieurs a indiqué aux appelants que l'indice de dépense de chaleur de leur immeuble était trop élevé pour une construction neuve et était largement au-dessus de la limite autorisée par la loi. Il leur a recommandé de négocier un arrangement avec les promoteurs afin d'éviter de devoir assumer les coûts relatifs à une mise en conformité.

Il apparaît ainsi que les appelants auraient pu prendre les mesures nécessaires à la sauvegarde de leurs droits. Il n'a en revanche pas été établi que l'intimée aurait encouragé les appelants à ne pas agir en temps utile.

Le grief des appelants, infondé, doit donc être rejeté.

7. Il résulte de ce qui précède que le délai de prescription de dix ans n'est pas applicable dans les circonstances du cas d'espèce. Le délai de prescription quinquennal étant déjà arrivé à échéance au moment de la réquisition de poursuite formée par les appelants, ceux-ci sont déchus de tous les droits résultant de la garantie des défauts, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres conditions d'une action fondée sur cette garantie. Cette déchéance s'applique également à l'action en dommages-intérêts intentée par les appelants (ATF 133 III 335 consid. 2.4.4).

Partant, le jugement querellé doit être confirmé.

8. Les appelants, qui succombent entièrement en appel, seront condamnés aux frais judiciaires d'appel, ceux-ci étant fixés à 3'800 fr., vu la valeur litigieuse de 59'242 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Ces frais sont compensés par l'avance de frais de 4'500 fr. effectuée par les appelants et calculée à tort avec une majoration de

20% en cas de pluralité de défendeurs (art. 13 RTFMC). Il sera donc ordonné à l'Etat de Genève, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer aux appelants le surplus de 700 fr. (art. 111 CPC).

Les appelants seront également condamnés aux dépens de leur partie adverse, arrêtés à 4'000 fr., débours et TVA compris, compte tenu des critères fixés à l'art. 20 LaCC, notamment l'ampleur du travail effectué par le conseil de l'intimée, et du montant fixé en première instance sous l'empire de la aLPC à titre d'indemnité de procédure (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 20, 25 et 26 LaCC; art. 85 al. 1 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/4426/2013 rendu le 22 mars 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26577/2007-13.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'800 fr., les met à la charge de A_____ et B_____ et les compense avec l'avance de frais de 4'500 fr. effectuée par ces derniers.

Ordonne en conséquence aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à A_____ et B_____ le surplus de 700 fr.

Condamne A_____ et B_____ à verser à D_____ SA 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Marguerite JACOT-DES-COMBES, Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

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 à 30'000 fr.