REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29583/2017 **ACJC/687/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 17 MAI 2022

Entre

1) A_____ SARL, sise _____,

2) Monsieur B_____, domicilié _____,

appelants d'un jugement rendu par la 15ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 15 mars 2021, comparant par Me Thierry ADOR, avocat, Avocats Ador & Associés SA, avenue Krieg 44, case postale 445, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Raphaël QUINODOZ, avocat, Banna & Quinodoz, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 mai 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/3391/2021 du 15 mars 2021, reçu par A_____ SARL et B_____ le 29 mars 2021, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a déclaré recevable la demande formée par C_____ SA à l'encontre des précités le 28 mars 2018, telle que complétée les 6 et 25 novembre 2019 (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ SARL et B_____, solidairement entre eux, à verser à C_____ SA la somme de 244'778 fr. 97, plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 18 décembre 2017 (ch. 2), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par B_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 244'778 fr. 97, et dit que cette poursuite irait sa voie (ch. 3), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ SARL au commandement de payer, poursuite n° 2_____, à concurrence de 244'778 fr. 97, et dit que cette poursuite irait sa voie (ch. 4), mis les frais judiciaires – arrêtés à 24'240 fr. et compensés à due concurrence avec les avances fournies par les parties – à la charge de A_____ SARL et B_____, condamné les précités, solidairement entre eux, à verser à C_____ SA la somme de 24'240 fr. et ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer 400 fr. à chacune des parties (ch. 5), condamné A_____ SARL et B_____, solidairement entre eux, à verser à C_____ SA la somme de 19'500 fr. TTC à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

B. **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 11 mai 2021, A_____ SARL et B_____ ont formé appel de ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation. Cela fait, ils ont conclu à ce que la Cour déboute C_____ SA de toutes ses conclusions et la condamne aux frais judiciaires et dépens de première instance et d'appel.

b. Dans sa réponse du 29 juillet 2021, C_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais judiciaires et dépens.

c. A_____ SARL et B_____ ayant renoncé à répliquer, la cause a été gardée à juger le 8 octobre 2021.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C_____ SA est une société inscrite au Registre du commerce de Genève depuis le _____ 2013, qui a pour but d'offrir, en Suisse et à l'étranger, tous services, conseils et prestations dans le domaine immobilier, notamment la maîtrise d'ouvrage et la direction de travaux. Son siège social est situé 3_____ [à] D_____ [GE].

E_____ SA est une société inscrite au Registre du commerce de Genève depuis le _____ 2014, dont le but social est le suivant : "*en Suisse et à l'étranger, offrir*

tous services, conseils et prestations, ainsi que l'exercice de toutes activités propres à une entreprise totale de la construction, ainsi que l'acquisition, la vente, la commercialisation, le courtage, la promotion de biens immobiliers, de même que la prise de participation dans des sociétés immobilières, à l'exception d'opérations prohibées par la LFAIE". Son siège social est également situé 3_____ [à] D_____.

F_____ est l'administrateur unique des deux sociétés. Il en est également l'actionnaire unique, par le biais de G_____ SA, société sise à Genève qui a pour but l'acquisition, la détention, la gestion et la réalisation de participations dans tous types d'entreprises en Suisse et à l'étranger.

b. A_____ SARL est une société inscrite au Registre du commerce de Genève depuis le _____ 2003, qui a pour but l'exploitation d'un atelier d'architecture.

H_____ en est l'unique associé-gérant.

c. I_____ SARL est une société inscrite au Registre du commerce de Genève depuis le _____ 2010, dont le but consiste en la réalisation d'opérations immobilières.

J_____ est l'associé-gérant président de la société et H_____ en est l'associé-gérant, tous deux avec signature individuelle.

d.a Le 23 janvier 2017, B_____ et A_____ SARL, d'une part, et C_____ SA, d'autre part, ont conclu une convention. Les premiers nommés y étaient désignés comme "*l'emprunteur*" et la seconde comme "*le prêteur*".

Dans le préambule de la convention, il était précisé que B_____ et A_____ SARL, agissant conjointement et solidairement, avaient l'intention de développer un projet de construction de quatre villas sur la parcelle n° 4_____, sise chemin 5_____ sur la commune de K_____ [GE] (ci-après : le projet K_____/5_____). Il s'agissait de quatre villas identiques à construire sur trois parcelles de 407 m^2 et sur une quatrième de 353 m^2. Il était également prévu une dépendance de 190 m^2.

Dans ce but, B_____ et A_____ SARL devaient signer une promesse de vente et d'achat les assurant de pouvoir déposer une requête en autorisation de construire auprès du département des travaux publics, "*le terme de la promesse étant fixé au 31 août 2017*". La condition pour pouvoir signer la promesse de vente et d'achat était de verser le montant de 50'000 fr. auprès de Me L_____, notaire.

Aux termes de la convention, C_____ SA prêtait 50'000 fr. à B_____ et A_____ SARL, lesquels reconnaissaient lui devoir cette somme. L'emprunteur s'engageait à "*utiliser cette somme aux fins exclusives de l'opération immobilière K_____/5_____*" et à remettre les fonds en mains du notaire (art. 1). Le délai de

remboursement du prêt était fixé au 31 août 2017 au plus tard (art. 2). Lors du remboursement, l'emprunteur s'engageait à verser un montant forfaitaire de 5'000 fr. au prêteur à titre d'intérêts (art. 4).

Les parties sont également convenues de ce qui suit : "*Aux fins de bonne foi et dans un esprit de bonne collaboration, l'emprunteur s'engage à confier les travaux de construction de l'affaire « K_____/5_____ » au prêteur, celui-ci sera désigné comme « Entreprise Générale » et s'engage à garantir un prix forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois actuel. Le prêteur certifie et s'engage à faire tout ce qui est dans son pouvoir pour être reconnu comme « Entreprise Générale » par la banque choisie par l'emprunteur. (...) En cas de problème lié à l'impossibilité du prêteur à obtenir l'aval de la banque finançant le projet et/ou d'atteindre un prix concurrentiel, celui-ci ne posera pas de problème à renoncer à son mandat d'Entreprise Générale, sans aucune prétention envers l'emprunteur, permettant ainsi la bonne réussite de l'affaire « K_____/5_____ »*" (art. 3).

Il était en outre stipulé que les "*droits et obligations des parties aux termes de la convention [étaient] incessibles et intransmissibles*" (art. 7).

La convention était soumise au droit suisse et le for situé à Genève (art. 8).

d.b Devant le Tribunal, F_____ a déclaré que dans le cadre du projet K_____/5_____, E_____ SA devait intervenir en qualité d'entreprise générale et C_____ SA en qualité de directrice des travaux; cette dernière société n'ayant pas pour vocation de prêter de l'argent à des tiers, le prêt consenti à B_____ et A_____ SARL (ci-après également : les promoteurs) l'avait été "*à la condition que nous puissions travailler comme entreprise générale dans le cadre de la promotion. (...) Il s'agissait d'une condition sine qua non*".

e. Suite à la signature de la convention, F_____, B_____ et A_____ SARL, soit pour elle H_____, ont débuté leur collaboration relative à la promotion immobilière K_____/5_____.

Entre mars et mi-juillet 2017, les précités ont eu des discussions régulières pour avancer sur ce projet, par le biais de courriels (F_____ utilisant le logo de C_____ SA), de téléphones et de séances de travail. C_____ SA a établi des plans de repérage et de préparation de quantitatifs pour diverses catégories de travaux (travaux préparatoires, échafaudages, canalisations, béton armé, ferblanterie-étanchéité, isolation des façades, stores, etc.). Les promoteurs ont chargé F_____ et son collaborateur, M_____, d'envoyer des demandes de soumissions aux entreprises qu'ils avaient sélectionnées au préalable. Sur la base des soumissions reçues (près d'une quarantaine), E_____ SA a établi un tableau récapitulatif des retours de soumission, ainsi que des tableaux comparatifs pour les principaux postes (terrassement-canalisation, gros-œuvre-maçonnerie,

menuiseries extérieures, etc.), avec des propositions d'adjudication. Les parties sont par ailleurs convenues qu'un contrat d'entreprise générale serait directement signé entre chacun des futurs acquéreurs et l'entreprise générale (soit un contrat d'entreprise générale pour chaque villa vendue par les promoteurs).

M_____ a déclaré devant le Tribunal qu'il était intervenu sur le projet K_____/5_____ en tant que "*directeur opérationnel*" de C_____ SA. Il avait été chargé de "*monter le dossier*", à savoir de procéder aux appels d'offres et aux "*calculassions*" utiles pour "*obtenir un coût de construction*" (témoin M_____).

f. Dans le courant du mois de mai 2017, F_____ a rencontré N_____, responsable des promotions immobilières au sein de O_____ (ci-après : O_____ ou la banque) afin de présenter sa société appelée à intervenir en tant qu'entreprise générale chargée du projet K_____/5_____.

Devant le Tribunal, N_____ a déclaré qu'il s'était rendu dans les locaux de "*C_____/E_____*" pour rassembler les différentes pièces dont il avait besoin, notamment les bilans de la société. Il a ajouté que " *C_____/E_____*" jouissait d'une bonne réputation au sein de O_____ qui l'avait "*déjà proposée dans le cadre de projets immobiliers*". Pour valider le choix d'une entreprise générale, la banque se fondait sur plusieurs pièces (bilans, extraits des poursuites), ainsi que sur l'évaluation des chantiers déjà exécutés ou en cours et sur l'organisation de l'entreprise concernée. La banque sollicitait également un contrat d'entreprise générale standard pour vérifier certains points, comme l'échéancier de paiement. Dans le cadre du financement du projet K_____/5_____, le crédit n'était pas accordé aux promoteurs, mais directement aux acquéreurs des villas. La "*commercialisation s'[était] donc effectuée en amont, à savoir que l'octroi d'un crédit pour les quatre acquéreurs a[vait] été avalisé avant l'entame du chantier*" (témoin N_____).

g.a Par courriel du 15 juin 2017 adressé à F_____ et M_____, B_____ a transmis aux précités "*un planning prévisionnel afin de pouvoir organiser les choses*". Il a résumé comme suit les décisions prises par les parties lors d'une séance de travail ayant eu lieu le même jour :

"*Nous avons donc convenu de travailler à livre ouvert, les honoraires de C_____/E_____ étant forfaitaires, les économies réalisées en faveur du promoteur. Nous vous confirmons vouloir apporter notre aide par la lecture et analyse de chaque soumission afin d'optimiser d'un commun accord les prestations et d'aboutir à une adjudication forfaitaire. Nous vous transmettons ci-dessous le planning imaginé :*
(1) L'autorisation de construire devrait rentrer en force le 1er juillet prochain;
(2) Les signatures de la vente et du contrat EG [Entreprise Générale] devraient pouvoir être agendées entre le 10 et le 14 juillet;
(3) L'ouverture du chantier devrait intervenir entre 30 et 45 jours après signature,

soit entre le 15 et le 31 août;
(4) L'ouverture officielle du chantier devra être faite impérativement avant signature notaire;
(5) Le financement de villas est en cours auprès de O_____.
(...) Nous sommes à votre entière disposition pour avancer dans le but d'atteindre nos objectifs".

g.b Dans un courriel du même jour, H_____ a informé l'étude de Me L_____ que O_____ avait "*accrédité l'entreprise générale retenue dans la cadre [du projet K_____/5_____], soit C_____ SA*" et sollicité du notaire qu'il prépare "*les actes de vente type, sachant que la vente du terrain s'effectuer[ait] directement du propriétaire actuel aux futurs acquéreurs*". Lors des débats d'instruction qui se sont déroulés devant le Tribunal le 28 mai 2019, B_____ a précisé que, contrairement ce que semblait indiquer ce courriel, la banque "*n'avait pas encore accrédité [C_____ SA], mais sa société sœur E_____ SA*". De son côté, F_____ a indiqué que les deux sociétés avaient été accréditées par la banque.

h. Sur la base de ses propositions d'adjudication, E_____ SA a établi un "*DEVIS ORIGINAL AU 15.06.17*" portant sur la construction des quatre villas mitoyennes, avec le détail du coût des travaux pour chaque poste CFC (Code des Frais de la Construction). Ce devis, que M_____ a transmis à B_____ et H_____ par courriel du 15 juin 2017, a fait l'objet d'ajustements ("*optimisations*") par la suite. Dans sa version actualisée au 8 juillet 2017 ("*Optimisation Promoteur du 8.07.2017*"), le coût de construction total du projet K_____/5_____ a été chiffré à 3'120'000 fr. et les montants suivants ont été devisés avec la mention "*Forfait pour EG*" : 81'592 fr. 99 HT sous le libellé "*ENTREPRISE GENERALE*" (poste CFC 296), 108'790 fr. 65 HT sous le libellé "*DIRECTION DES TRAVAUX*" (poste CFC 296.6) et 54'395 fr. 33 HT sous le libellé "*DIVERS ET IMPREVUS*" (poste CFC 299). Ont également été devisés des honoraires d'architecte et de pilotage en faveur des promoteurs, ainsi qu'un poste "*garanties sur travaux*" de 111'345 fr. (allégués 28 à 33, 57 et 93 de la demande, allégués ad 16 de la réplique; pièces 20, 27bis et 131 dem.).

Entre les 11 et 14 juillet 2017, B_____ et H_____ ont transmis à F_____ et M_____ diverses modifications nécessitant d'ajuster les chiffrages effectués par certaines entreprises (avenant au terrassement concernant l'accès au chantier, divers changements dans la villa C, diagnostic pour l'amiante). En tenant compte de ces modifications, E_____ SA a majoré le coût de la construction pour l'arrêter à un total de 3'170'318 fr. 01 selon un "*DEVIS ORIGINAL AU 12.07.17*" (allégués 34 et 35 de la demande, allégués ad 16, 19 à 21 de la réplique; pièces 28 à 31 dem.).

i. Le 12 juillet 2017, une séance de travail a eu lieu entre F_____, M_____, H_____ et B_____ au sujet du projet K_____/5_____.

j. F_____ est ensuite parti en vacances du 14 au 30 juillet 2017, ce dont les promoteurs avaient été informés au préalable.

k. Le dimanche 23 juillet 2017, H_____ a adressé le courriel suivant à F_____ : "*Bonjour F_____* [prénom]*, Je suis désolé de te déranger pendant les vacances, mais je n'ai pas encore reçu le Contrat EG. Je te rappelle que c'est très urgent. Je te remercie, par avance, pour ton envoi*".

l. Les 24 et 25 juillet 2017, F_____ et M_____ ont échangé des courriels en vue de finaliser le contrat d'entreprise générale à transmettre aux promoteurs.

m. Par pli recommandé du 25 juillet 2017, A_____ SARL s'est adressée en ces termes à C_____ SA, soit pour elle à F_____ : "*Malgré votre promesse du lundi 10 courant de nous faire parvenir le Contrat d'Entreprise Générale dans le plus bref délai, pour l'envoyer à la banque et nos appels téléphoniques, mails et des SMS restés sans réponse et à ce jour nous n'avons rien reçu de votre part. Le retard représente 2 semaines et a mis en péril le délai pour l'acquisition de la parcelle. Pour mémoire je vous rappelle que la signature chez le notaire doit avoir lieu le 31 courant. De ce fait nous avons décidé de renoncer à vos services, pour manquement grave à vos obligations, avec effet immédiat. (...) L'entreprise qui va vous remplacer, au pied levé et qui nous permettra de fournir les éléments nécessaires à sauver cette affaire sera I_____ SARL, mon entreprise, même si comme vous le savez déjà, dès le début j'ai refusé de l'employer pour des raisons de disponibilité*".

n.a Par courriel et pli recommandé du 26 juillet 2017, C_____ SA a adressé à H_____ et B_____ le contrat d'entreprise générale relatif au projet K_____/5_____, accompagné de ses annexes (descriptif général des travaux, détail du prix par CFC, descriptif par villa, plans, échéancier de paiement, programme des travaux). Il était stipulé dans ce contrat, établi sur papier entête de E_____ SA, que celle-ci intervenait en tant qu'entreprise générale et C_____ SA en tant que directrice des travaux, le prix global de l'ouvrage étant fixé à 3'170'318 fr. 01 TTC. Le pli recommandé du 26 juillet 2017 a été refusé par H_____ qui a précisé, par courriel du même jour, que le contrat d'entreprise aurait dû parvenir aux promoteurs le 19 juillet 2017 au plus tard afin d'être transmis à la banque.

n.b Le contrat d'entreprise générale était accompagné d'un courrier de F_____, rédigé sur papier entête de E_____ SA, dans lequel celui-ci faisait état des éléments suivants :

- Il était en vacances "*dans le pays basque français*", où il n'avait pas (ou peu) accès à internet, ni au réseau téléphonique. Il n'avait reçu aucun message électronique et/ou SMS des promoteurs; seul un message vocal lui était parvenu le 24 juillet 2017. Il avait dicté le présent courrier à sa secrétaire.

- L'opération immobilière K_____/5_____ n'avait pu voir le jour que grâce au prêt octroyé par C_____ SA, lequel était subordonné "*à la condition sine qua non que nous soyons l'Entreprise Générale de ce projet*". Lui-même avait travaillé longuement sur cette promotion immobilière. Afin d'aider les promoteurs, il avait même proposé de conclure un contrat d'entreprise générale "*à prix plafonné et à livre ouvert*".

- Toutes les offres et les "*calculassions*" avaient été transmises à A_____ SARL le 15 juin 2017 pour optimiser les coûts de construction.

- Il avait collaboré avec les promoteurs "*à l'organisation du chantier, notamment les problèmes d'accès et aux différentes économies possibles*" et ceux-ci étaient revenus vers lui le 10 juillet 2017 "*avec une proposition de montant cible*", ce qui avait nécessité un travail de vérification.

- Il avait encore reçu des compléments de chiffrage de la part de l'ingénieur civil le 11 juillet 2017, ce qui l'avait contraint à se rendre sur place le 12 juillet 2017 "*pour contrôler et compléter le quantitatif transmis la veille*".

- Le 12 juillet 2017, à sa demande insistante, les parties s'étaient rencontrées dans les locaux de C_____ SA. Lui-même souhaitait faire le point avec les promoteurs avant de partir en vacances, étant rappelé que H_____ avait annulé la séance de travail prévue le 10 juillet 2017. Il avait présenté une nouvelle estimation des travaux aux promoteurs avec "*l'ensemble des économies possibles à [leur] unique profit*". Ceux-ci avaient donné leur accord pour qu'il finalise le contrat d'entreprise générale d'ici la fin de ses vacances, étant précisé que "*les signatures étaient prévues à [son] retour, soit pendant la semaine du 31 juillet et 4 août [2017]*".

- Le 26 juillet 2017, le contrat d'entreprise générale était prêt à être signé, de sorte qu'aucun retard ne pouvait être reproché ni à lui-même ni à ses sociétés. Quoi qu'il en soit, il souhaitait continuer à collaborer avec les promoteurs sur le projet K_____/5_____. Toutefois, dans le cas contraire, il serait dans l'obligation de défendre ses intérêts.

o.a Interrogé par le Tribunal sur les événements survenus en juillet 2017, F_____ a déclaré que le projet K_____/5_____ n'avait pas pu être "*bouclé*" lors de la séance du 12 juillet 2017 en raison des modifications requises par les promoteurs. Les soumissions effectuées par l'ingénieur civil, à savoir B_____, comportaient quelques imprécisions, s'agissant notamment du volume de béton armé, qu'il avait fallu "*reprendre*". Afin d'établir les quatre contrats d'entreprise générale à

soumettre aux acquéreurs pour signature, F_____ avait besoin de connaître l'identité de ceux-ci, ainsi que la clé de répartition du coût des travaux entre les quatre lots à vendre. Or, à la date du 12 juillet 2017, les promoteurs ne lui avaient pas encore communiqué ces éléments essentiels. S'il disposait du coût global du projet immobilier, il lui restait à ventiler ce coût entre les différents acquéreurs, étant précisé que les lots à vendre n'étaient pas identiques; en particulier, seule une des villas était équipée d'un abri PC.

F_____ avait été très surpris de recevoir le courriel de H_____ du 23 juillet 2017. En effet, lors de la séance du 12 juillet 2017, les parties étaient convenues d'organiser une réunion le 31 juillet 2017 "*pour scinder le coût du projet [...] et le répartir entre les quatre acquéreurs*", tandis que les "*contrats avec les acquéreurs devaient être signés la semaine suivante*". Avant leur courriel du 26 juillet 2017, les promoteurs n'avaient jamais évoqué la date du 19 juillet 2017 (cf. *supra* let. n.a *in fine*). Même s'il se trouvait en vacances, F_____ n'avait pas eu de difficulté à communiquer le contrat d'entreprise générale à B_____ et A_____ SARL, dans la mesure où le "*dossier était déjà prêt avec un prix global*"; il avait simplement demandé à M_____ de le transmettre aux promoteurs. Vu que C_____ SA et E_____ SA œuvraient "*à livre ouvert*", tout le travail réalisé (notamment les pistes explorées pour faire des économies sur les coûts de construction) avait été communiqué à ces derniers. F_____ et ses sociétés avaient été écartées du projet immobilier "*une fois le travail effectué et transmis [aux promoteurs]*".

o.b Lors de son interrogatoire par le Tribunal, B_____ a déclaré que les promoteurs avaient eu des contacts avec la banque dès avril 2017 et que celle-ci était "*entrée dans le projet*" après avoir reçu le cahier des charges et le plan financier établis par H_____. Pour aller de l'avant, O_____ avait besoin de connaître le nom de l'entreprise générale et de recevoir le projet de contrat d'entreprise générale, sans qu'il soit nécessaire – à tout le moins dans un premier temps – de spécifier le nom des acquéreurs ni de ventiler le coût des travaux entre les différents lots. Le fait que l'identité des acquéreurs n'était pas connue de C_____ SA le 12 juillet 2017 ne l'empêchait donc pas de communiquer le contrat d'entreprise générale aux promoteurs en vue de sa transmission à la banque, étant rappelé que la date limite pour l'achat du terrain arrivait à échéance le 31 août 2017. Une clé de répartition n'était pas non plus nécessaire, ce d'autant que les quatre villas étaient construites à l'identique et que l'abri PC avait été érigé au profit de tous les lots à vendre. Conformément à la convention du 23 janvier 2017, C_____ SA devait "*établir une offre d'entreprise générale*" pour le projet K_____/5_____; si le prix qu'elle proposait aux promoteurs "*était concurrentiel, alors l'affaire se faisait*". Or ceux-ci n'avaient "*jamais reçu de prix figé*" de sa part.

S'agissant de la séance du 12 juillet 2017, B_____ a précisé ce qui suit : "*[cette] réunion d'urgence [...] avait pour but l'obtention d'un prix. En effet, la banque*

avait besoin d'un draft d'un contrat d'entreprise générale, avec un prix, pour pouvoir aller de l'avant. [F_____] nous a répondu qu'il n'y avait pas de problème et que le contrat nous serait transmis en début de semaine suivante. Bien qu'il devait partir en vacances, son équipe était là et ferait le nécessaire. En début de la semaine suivante, ne recevant toujours rien, nous avons contacté les employés de C_____/E_____ qui nous disaient qu'ils ne pouvaient rien nous donner sans l'accord de [F_____]. Nous étions tous dans l'attente, y compris la banque et les acquéreurs. Je rappelle que le tout devait être finalisé pour le 31 août".

Devant le Tribunal, H_____ a déclaré quant à lui que les promoteurs avaient décidé de mettre un terme à leur collaboration avec C_____ SA le 26 juillet 2017; il s'agissait du "*dernier moment pour « s'en débarrasser » par manque de confiance*" compte tenu de l'échéance du 31 août 2017.

o.c M_____ a précisé que lui-même et F_____ étaient à l'origine de la séance du 12 juillet 2017, destinée à faire le point avant le départ en vacances de celui-ci. Le contrat d'entreprise n'avait pas pu être finalisé entre les 10 et 14 juillet 2017, en raison d'un "*complément de soumission à faire à la demande des promoteurs, notamment par rapport à l'accès au chantier*". M_____ avait continué à travailler sur le projet K_____/5_____ pendant les vacances de son employeur, dans le but de pouvoir remettre le contrat finalisé aux promoteurs d'ici la fin juillet 2017. Pendant cette période, il avait eu deux ou trois contacts téléphoniques avec H_____ au sujet des modifications demandées. Le précité lui avait également réclamé le contrat d'entreprise générale. Il lui avait répondu que F_____ lui transmettrait le contrat à son retour de vacances, "*sachant qu'il manquait certains points que seul celui-ci pouvait ajouter, comme l'échéancier*". M_____ a déclaré que H_____ lui avait fait part "*de l'urgence à remettre le contrat d'entreprise générale*", mais sans mentionner de date butoir, étant précisé que les travaux devaient débuter en septembre 2017 (témoin M_____).

Le 26 juillet 2017, M_____ s'était rendu dans les bureau des promoteurs afin de leur remettre le contrat d'entreprise générale en mains propres. Quand il était arrivé sur place, personne ne lui avait ouvert et il avait déposé le contrat dans la boîte aux lettres. Le 19 juillet 2017 n'avait jamais été évoqué comme date butoir pour la remise du contrat d'entreprise générale, ce d'autant que le nom des acquéreurs ne leur avait toujours pas été communiqué à ce moment-là; il s'agissait pourtant d'une information qui devait figurer dans les contrats à signer. M_____ a encore indiqué que le coût de construction avait déjà été remis aux promoteurs en juin 2017; ce prix semblait leur convenir, même si des ajustements devaient encore intervenir (témoin M_____).

p. Par pli de son conseil du 28 juillet 2017, E_____ SA a invité A_____ SARL à "*reconsidérer [sa] position avant de faire signer aux futurs acquéreurs des*

villas un contrat d'entreprise générale avec [I_____ SARL]". Elle a ajouté que si les promoteurs persistaient à l'exclure du projet K_____/5_____ "*pour des motifs constituant à l'évidence de purs prétextes*", elle n'aurait d'autre choix que de réclamer la réparation du dommage subi. Le 9 août 2017, le conseil de E_____ SA a proposé d'organiser une séance de médiation.

Dans sa réponse du 23 août 2017, A_____ SARL a relevé qu'elle n'avait jamais eu de rapport contractuel avec E_____ SA et qu'elle ignorait même l'existence de cette société. Elle sollicitait des éclaircissements sur ce point.

q. Le 28 août 2017, A_____ SARL et B_____ ont procédé au remboursement du prêt octroyé par C_____ SA, en versant à celle-ci la somme de 55'000 fr. (50'000 fr. + 5'000 fr. d'intérêts) par l'intermédiaire de Me L_____.

r. Les contrats de vente portant sur les quatre villas du projet K_____/5_____ ont été conclus à la fin du mois d'août 2017. Devant le Tribunal, B_____ a indiqué que ces contrats avaient été signés "*sauf erreur*" le 30 ou le 31 août 2017.

P_____ – directeur de la société de courtage Q_____ SA mandatée par les promoteurs pour trouver de futurs acquéreurs pour les villas – a déclaré que les actes de vente avaient été signés le 28 août 2017. Les promoteurs ne lui avaient "*pas donné d'instructions particulières, si ce n'est de ne pas intervenir auprès de l'entreprise générale*". Vu que Q_____ SA n'avait "*pas de contact direct avec C_____/E_____, il avait été décidé que le nom des acquéreurs devait rester entre [la société de courtage] et les promoteurs*" (témoin P_____).

s.a Le 28 août 2017, I_____ SARL, représentée par J_____, a signé un contrat d'entreprise générale avec chacun des quatre acquéreurs. Le prix global de l'ouvrage a été fixé à 3'170'000 fr. TTC, à savoir 792'500 fr. TTC par villa, ce qui ressort des pièces produites par I_____ SARL sur réquisition du Tribunal (en lien avec les allégués 58 de la demande et les allégués ad 21 à 23, 26 et 28 de la réplique).

Il ressort en outre de ces pièces qu'en date du 11 août 2017, les promoteurs ont signé un contrat d'entreprise générale avec I_____ SARL pour un prix global de 3'170'000 fr. TTC. Selon le plan financier détaillé par CFC établi par I_____ SARL, les honoraires de l'entreprise générale ont été fixés forfaitairement à 200'000 fr., tandis qu'un poste "*Divers et imprévus*" a été pris en compte à hauteur de 60'000 fr.

s.b Devant le Tribunal, J_____ a déclaré que I_____ SARL était "*entrée dans le projet K_____/5_____ avant les vacances d'été 2017, soit en mai-juin 2017*". A ce moment-là, il ignorait qu'une autre entreprise générale était déjà intervenue sur ce projet. Il ne l'avait appris qu'au moment où une procédure avait été initiée contre H_____ (témoin J_____).

N_____ a indiqué que les promoteurs l'avaient informé de leur souhait de changer d'entreprise générale durant l'été 2017. A ce moment-là, le processus de validation de la société " *C_____/E_____*" n'avait pas encore été mené à son terme. Après avoir effectué les vérifications usuelles (cf. *supra* let. f, 2ème §), O_____ avait validé le choix de I_____ SARL comme entreprise générale sur le projet K_____/5_____. Ce n'était qu'au moment où les acquéreurs avaient signé leur contrat que la banque avait obtenu les quatre contrats d'entreprise générale. Elle disposait déjà du prix de l'entreprise générale car elle l'avait reçu "*au départ par le biais du plan financier remis par les promoteurs*". La banque n'avait "*pas fixé de date butoir aux promoteurs pour fournir le contrat d'entreprise générale. Toutefois, les choses devaient avancer puisque les contrats de vente devaient être signés par les acquéreurs avant fin août 2017*". N_____ n'avait pas été informé d'un éventuel "*problème de délai avec la société C_____/E_____*". Il a ajouté ce qui suit : "*Si le processus avec C_____/E_____ n'est pas allé à son terme, ce n'est pas parce qu'il nous manquait des documents, mais parce qu'il y a eu un changement d'entreprise générale. J'imagine que nous aurions validé la société C_____/E_____ si le processus avait été mené à son terme. […] Dans le cadre de la validation de I_____ SARL, je me rappelle que le timing était serré, dans la mesure où nous étions à la fin juillet et que le tout devait être bouclé à fin août, alors que nous étions dans une période de vacances*". N_____ a encore précisé que dans la mesure où le financement était directement accordé aux acquéreurs des villas, la banque avait besoin de connaître leur identité. En revanche, il n'était pas nécessaire que leur nom apparaisse sur le contrat d'entreprise générale standard sollicité par la banque pour valider le choix de l'entrepreneur général (témoin N_____).

t. Le 18 septembre 2017, E_____ SA a adressé deux factures à A_____ SARL, payables sous 30 jours, soit au 19 octobre 2017.

La première, d'un montant de 65'772 fr. (TVA incluse), portait sur l'ensemble du travail préparatoire effectué, étant précisé que toute la documentation y relative avait d'ores et déjà été transmise aux promoteurs. Le seconde, d'un montant de 198'589 fr. 28 (TVA incluse), portait sur le gain manqué : il s'agissait des honoraires forfaitaires mentionnés dans le devis convenu par les parties (postes CFC 296, CFC 296.6 et CFC 299), sous déduction de la première facture.

u. Par pli de son conseil du 19 octobre 2017, A_____ SARL a nié avoir entretenu un quelconque rapport contractuel avec E_____ SA, la convention du 23 janvier 2017 ayant été signée avec C_____ SA. Elle a par ailleurs nié l'existence d'un quelconque dommage, dans la mesure où C_____ SA lui avait tout au plus soumis un devis qui ne pouvait justifier aucune rémunération. De son côté, A_____ SARL avait rempli toutes ses obligations, puisque le prêt avait été

remboursé et qu'elle avait donné l'occasion à C_____ SA de soumissionner, ce que celle-ci n'avait pas fait dans les temps.

v. Par pli de leur avocat du 7 décembre 2017, C_____ SA et E_____ SA ont adressé au conseil de A_____ SARL deux factures établies aux noms de cette société et de B_____, annulant et remplaçant les factures transmises le 18 septembre 2017 : la première "*pour le travail effectué*" (60'900 fr. HT; 65'772 fr. TTC) et la seconde "*pour le gain manqué*" (183'878 fr. 97 HT; 198'589 fr. 28 TTC). Ces factures étaient payables sous dix jours, soit au 17 décembre 2017.

Dans sa réponse du 14 décembre 2017, le conseil de A_____ SARL a précisé qu'il n'était pas constitué pour la défense des intérêts de B_____. Il a ajouté que celui-ci n'avait rien à voir avec ces nouvelles factures. En effet, B_____ avait uniquement été le mandataire de A_____ SARL en tant que "*pilote ingénieur civil*" du projet K_____/5_____ et "*il n'a[vait] jamais été question qu'il mandate quiconque [...] dans ce projet*".

w. Le 15 décembre 2017, E_____ SA et C_____ SA ont signé un contrat intitulé "*CESSION DE CREANCES*", aux termes duquel la première déclarait céder "*irrévocablement et sans conditions*" à la seconde toutes les créances dont elle était titulaire à l'encontre de A_____ SARL et B_____ concernant le projet K_____/5_____, à savoir en particulier la créance de 146'867 fr. 38 "*TVA incluse*" (135'988 fr. 32 HT), correspondant aux postes CFC 296 (81'592 fr. 99 HT) et CFC 299 (54'395 fr. 33 HT) mentionnés dans le devis du 15 juin 2017.

D. **a.** Par demande introduite devant le Tribunal le 28 mars 2018, complétée par réplique du 20 décembre 2018, C_____ SA a assigné A_____ SARL et B_____, solidairement entre eux, en paiement de 65'772 fr. (au titre du travail effectué), et de 198'589 fr. 28 (au titre de réparation du dommage résultant de la violation de la convention du 23 janvier 2017), le tout avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 18 décembre 2017.

En substance, elle a allégué que dans le cadre de son organisation interne, F_____ avait pour habitude d'assurer le suivi des chantiers selon le mode de fonctionnement suivant : E_____ SA intervenait en tant qu'entreprise générale, tandis que C_____ SA assurait la direction des travaux, sur mandat de la première nommée. Dans le cadre du projet K_____/5_____, O_____ avait accrédité E_____ SA en tant qu'entreprise générale, après avoir procédé aux vérifications usuelles (allégués 22 à 25 de la demande). Afin d'éviter toute problématique de légitimation active dans le cadre du présent procès, E_____ SA avait cédé à C_____ SA tous les droits qu'elle détenait à l'endroit de A_____ SARL et B_____.

La condition *sine qua non* à l'octroi du prêt de 50'000 fr. portait sur le fait que les "*emprunteurs*" devaient confier les travaux de construction relatifs au projet K_____/5_____ au "*prêteur*" en qualité d'entreprise générale, ce que les promoteurs avaient accepté. Sur la base de cet accord, E_____ SA et C_____ SA avaient établi et transmis aux promoteurs – à la mi-juin, puis à la mi-juillet 2017 – un devis détaillé pour chaque poste CFC afin de déterminer le plus précisément possible le coût de construction de l'ouvrage (à savoir le devis original au 15 juin 2017 avec ses diverses optimisations; allégués 28 à 35, 57 et 93 de la demande; pièces 27bis et 131 dem.); le coût final des travaux était donc connu des promoteurs et il correspondait à l'objectif fixé par ceux-ci (allégués ad 13, 14, 16 et 21 de la réplique). En raison des modifications de dernière minute requises par ces derniers – ayant nécessité de revoir le chiffrage de certains postes CFC –, la signature des contrats de vente et d'entreprise générale (prévue initialement à mi-juillet 2017) avait dû être reportée à la semaine du 31 juillet au 4 août 2017 (allégués 34 à 40 de la demande et ad 16 de la réplique). Précisément au moment où E_____ SA et C_____ SA avaient achevé leur "*travail préparatoire titanesque*", les promoteurs avaient mis fin à leur collaboration avec F_____. H_____ avait alors utilisé I_____ SARL pour s'approprier l'intégralité du travail fourni par les sociétés de F_____, sans verser le moindre centime à celles-ci (allégués 94 et 95 de la demande). C_____ SA demandait à être indemnisée pour le dommage subi, lequel correspondait aux honoraires qu'elle-même et E_____ SA auraient encaissés si les promoteurs avaient respecté l'engagement contractuel stipulé à l'art. 3 de la convention de prêt (i.e. l'addition des trois postes destinés à rémunérer l'entrepreneur général selon le devis du 15 juin 2017; allégués 65 et 66 de la demande).

b. Dans leur réponse du 15 octobre 2018, complétée par duplique du 12 avril 2019, A_____ SARL et B_____ ont conclu au rejet de la demande.

En substance, ils ont allégué que, conformément à la convention du 23 janvier 2017, les travaux de construction du projet K_____/5_____ devaient être confiés à C_____ SA en tant qu'entreprise générale à condition que le prix de construction proposé par celle-ci soit concurrentiel et corresponde au marché genevois. Les promoteurs n'avaient jamais eu de relation (extra-)contractuelle avec E_____ SA. Tous les courriels et correspondances adressés aux promoteurs l'avaient été par C_____ SA. Vu que les logos des deux sociétés étaient extrêmement similaires, les promoteurs étaient fondés à croire qu'ils s'entretenaient et collaboraient uniquement avec C_____ SA. Contrairement à l'engagement pris, cette société ne leur avait pas transmis un prix définitif à la date convenue, soit le 14 juillet 2017. Lors de la réunion du 12 juillet 2017, qui avait eu lieu à leur demande, F_____ avait assuré qu'en dépit de ses vacances, "*le CFC détaillé*" et le projet de contrat d'entreprise générale (avec l'indication du prix de construction global) seraient communiqués aux promoteurs au plus tôt le 14 juillet 2017 et au plus tard dans les cinq jours. Ne recevant rien, ils avaient relancé

C_____ SA à de multiples reprises par le biais de téléphones, de courriels et de SMS. Malgré les assurances données, ils n'avaient pas reçu les documents promis.

Il était évident que la date butoir pour fournir le contrat d'entreprise générale était fixée au 14 juillet 2017 puisqu'il était prévu que les contrats de vente des villas seraient signés entre le 10 et le 14 juillet 2017. Cette date ressortait du courriel de B_____ du 15 juin 2017 (cf. *supra* let. C.g.a). Si le contrat d'entreprise générale devait effectivement être signé pendant la semaine du 31 juillet au 4 août 2017, les promoteurs avaient demandé à le recevoir le 14 juillet 2017 à des fins de vérification. Quant aux modifications requises à la mi-juillet 2017, il s'agissait de points mineurs qui pouvaient "*être trait[és] indépendamment du projet de contrat d'entreprise générale*". Le contrat transmis aux promoteurs le 26 juillet 2017 "*ne correspond[ait] pas à l'objectif, le descriptif ayant en outre été modifié et étant faux pour le surplus*". Seul le contrat d'entreprise générale – mentionnant le coût global des travaux – devait être présenté à O_____. Il était ensuite aisé de ventiler ce coût entre les quatre lots à vendre. Pour le surplus, l'activité de C_____ SA s'était limitée à utiliser les documents déjà établis par les promoteurs (plans et descriptif de l'architecte, soumissions de l'ingénieur), à demander des devis à des entreprises et, finalement, à en copier le résultat sur le tableau récapitulatif produit sous pièce 131 dem. (à savoir le devis du 15 juin 2017 avec les optimisations subséquentes).

c.a En octobre-novembre 2019, C_____ SA a initié des poursuites à l'encontre des promoteurs en recouvrement des sommes de 65'772 fr. et 198'589 fr. 28, avec intérêts à 5% l'an dès le 18 décembre 2017.

Les commandements de payer ont été notifiés respectivement à B_____ (poursuite n° 1_____) le 24 octobre 2019 et à A_____ SARL (poursuite n° 2_____) le 16 novembre 2019, qui y ont formé opposition.

c.b Par courriers de son conseil des 6 et 25 novembre 2019, se référant aux poursuites n^{os} 1_____ et 2_____, C_____ SA a amplifié ses conclusions et sollicité du Tribunal qu'il prononce la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer susvisés.

c.c B_____ et A_____ SARL ont conclu à l'irrecevabilité de ces conclusions nouvelles.

Ils ont fait valoir que les faits et moyens de preuve nouveaux invoqués par C_____ SA existaient "*bien avant*" le double échange d'écritures ordonné par le Tribunal et les débats d'instruction du 28 mai 2019. "*En effet, en amont du dépôt de la demande en paiement, une réquisition de poursuite aurait pu être introduite, un commandement de payer notifié et une opposition formée à l'encontre dudit commandement de payer*". De plus, C_____ SA avait déjà fait notifier deux commandements de payer aux promoteurs en mars-avril 2018. Or dans sa

demande en paiement du 28 mars 2018, C_____ SA n'avait pas pris de conclusions en mainlevée de l'opposition à ces commandements de payer – sciemment ou par manque de diligence. "*Ainsi, le manque de diligence et l'erreur procédurale de [C_____ SA] ne [pouvait] être réparées à ce stade de la procédure par une modification des conclusions*".

d. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 28 janvier 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions, après quoi la cause a été gardée à juger.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les modifications de la demande des 6 et 25 novembre 2019 étaient recevables, puisqu'elles se fondaient sur des *novas* qui n'existaient pas lors du double échange d'écritures ni lors des débats d'instructions. Ces *novas* avaient été invoqués en temps utile, soit quelques jours après la notification des commandements de payer aux promoteurs. La question de savoir si une poursuite aurait pu être introduite avant le dépôt de la demande importait peu : un créancier n'avait pas de délai à respecter pour initier une poursuite et, en particulier, n'avait aucune obligation de le faire avant de déposer une demande en paiement. En outre, rien n'empêchait un créancier de requérir plusieurs poursuites pour une même créance. En l'occurrence, C_____ SA concluait à la mainlevée des oppositions formées aux commandements de payer notifiés postérieurement au double échange d'écritures. Les modifications litigieuses reposaient donc sur de vrais *nova* au sens de l'art. 230 al. 1 let. b CPC.

L'art. 3 de la convention du 23 janvier 2017 était clair et ne laissait pas de place à l'interprétation. Par le contrat de prêt qu'elles avaient conclu, les parties étaient convenues que A_____ SARL et B_____ (les emprunteurs) confieraient à C_____ SA (la prêteuse) le contrat d'entreprise générale en vue de la réalisation du projet K_____/5_____, à l'unique condition qu'elle pratique les mêmes prix que ceux du marché. En retour du prêt accordé, l'exclusivité devait être réservée à C_____ SA. Il était en outre évident que celle-ci n'avait accepté de prêter cette somme que pour autant qu'elle fasse partie du projet. L'art. 3 de la convention devait être qualifié de promesse de contracter (art. 22 CO), les parties s'étant engagées à passer ultérieurement un autre contrat générateur d'obligations. Le fait que le contrat d'entreprise générale devait, d'entente entre les parties, être formellement conclu entre l'entreprise générale et les acquéreurs des villas ne modifiait pas la qualification juridique de l'accord conclu. Il revenait en effet aux promoteurs de désigner l'entreprise générale, les acquéreurs n'ayant aucune marge de manœuvre dans la conclusion de ces contrats individuels. De la même façon, la question de savoir qui de C_____ SA et/ou de E_____ SA serait formellement chargée des travaux n'était pas déterminante. Il était en revanche prévu que le chantier serait confié à F_____, au travers de l'une de ses sociétés. Ainsi, selon l'art. 3 de la convention, les promoteurs s'étaient engagés à désigner C_____ SA comme entreprise générale – auprès de la banque puis des acquéreurs – afin de permettre la conclusion formelle du contrat.

Le contrat envisagé par les parties n'était finalement pas venu à chef, les promoteurs ayant désigné une autre société comme entreprise générale. De son côté, C_____ SA avait respecté les obligations stipulées à l'art. 3 de la convention. Les promoteurs n'alléguaient pas (ni ne démontraient) que le prix proposé par celle-ci pour ses services n'était pas conforme au prix du marché. Il ressortait en outre des déclarations du témoin N_____ que la banque était prête à valider le choix de C_____ SA. L'ensemble des conditions dont les parties avaient fait dépendre la conclusion du contrat (prix concurrentiel, accord de la banque) étaient donc réunies. En définitive, l'affaire n'avait pas été conclue parce que les promoteurs avaient changé d'avis, en violation de leurs obligations contractuelles.

C_____ SA affirmait avoir devisé le coût de son intervention à plusieurs reprises, pour un total de 244'778 fr. 97 HT (équivalant au cumul des postes CFC 296, CFC 296.6 et CFC 299), dans le devis du 15 juin 2017 et ses versions subséquentes (pièces 27bis et 131 dem.). Les promoteurs ne contestaient pas valablement avoir reçu ces documents. On comprenait par ailleurs aisément, en comparant les devis produits sous pièces 27 bis et 131 dem., que les dates indiquées en bas de page (à savoir le 20 mars 2018, respectivement le 3 août 2017) ne correspondaient pas à la date d'établissement, mais à la date d'impression de ces documents. Si les pièces 27bis et 131 dem. n'avaient pas été contresignées par les promoteurs, le principe même d'une rémunération n'était pas contesté (les parties étant convenues d'un prix forfaitaire). En outre, les trois postes concernés n'avaient fait l'objet d'aucune remarque ou objection de la part des promoteurs et ceux-ci n'explicitaient pas en quoi le montant articulé par C_____ SA ne pouvait pas être retenu. Dans ces circonstances, il convenait d'admettre que les parties étaient convenues de rémunérer C_____ SA à hauteur de 244'778 fr. 97 HT, ce qui correspondait au dommage subi par cette dernière. Vu qu'il s'agissait d'une indemnité – et non d'honoraires pour des travaux accomplis pour un client final – il ne se justifiait pas d'y ajouter la TVA. Par ailleurs, le préjudice subi par C_____ SA ne se serait pas produit si les promoteurs l'avaient désignée comme l'entreprise générale chargée du projet K_____/5_____. De même, le comportement des promoteurs, qui avait refusé de confier les travaux à C_____ SA, était, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, propre à entraîner la perte de gain subie par cette dernière. Le lien de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation de la promesse de contracter et le dommage était donc réalisé.

Enfin, il n'était pas démontré qu'aucune faute n'était imputable aux promoteurs. Dans leur lettre du 25 juillet 2017, ceux-ci reprochaient à F_____ d'avoir tardé à leur remettre le contrat d'entreprise générale alors qu'ils devaient "*l'envoyer à la banque*". Or le témoin N_____ avait affirmé que la banque n'avait pas fixé de date butoir aux promoteurs pour lui fournir le contrat d'entreprise générale; le témoin avait en outre déclaré que si la banque n'avait pas formellement validé le

choix de C_____ SA, c'était uniquement parce que les promoteurs avaient changé d'avis durant l'été – et non parce qu'il lui manquait des documents. Il n'était pas non plus établi que F_____ aurait mis en "*péril le délai pour l'acquisition de la parcelle*" : contrairement à ce qui était indiqué dans la lettre du 25 juillet 2017, la vente ne devait pas intervenir à fin juillet mais à fin août 2017. De manière générale, la version des promoteurs était sujette à caution, puisqu'ils avaient varié dans leurs explications, tant sur la question du délai fixé pour fournir le contrat d'entreprise générale (tantôt le 14 juillet, tantôt le 19 juillet) que sur celle des échéances à observer (tantôt le 31 juillet, tantôt le 31 août). Enfin, les termes utilisés en audience par H_____ (à savoir que le 26 juillet 2017 était le dernier moment pour se "*débarrasser*" de F_____) et le fait que I_____ SARL était "*entrée*" dans le projet K_____/5_____ "*avant les vacances d'été 2017, soit en mai-juin 2017*" (témoin J_____), permettaient de douter de la bonne foi des promoteurs et de leur réelle intention de tenir l'engagement pris à l'art. 3 de la convention. Ce n'était d'ailleurs certainement pas un hasard s'ils n'avaient jamais communiqué l'identité des acquéreurs à C_____ SA.

EN DROIT

1. **1.1** Interjeté dans les délai et forme prévus par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 lit. b et 311 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits, la Cour disposant d'un pouvoir d'examen complet (art. 310 CPC). Toutefois, elle ne revoit la cause que dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2).

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

1.3 Les éléments de fait que les appelants considéraient comme inexactement retranscrits par le Tribunal ont, sur la base des actes et pièces de la procédure, été intégrés – dans la mesure utile – dans l'état de fait dressé ci-avant.

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir déclaré recevables les conclusions de l'intimée tendant au prononcé de la mainlevée des oppositions formées aux poursuites nos 1_____ et 2_____.

Dans la mesure toutefois où ils se limitent à reprendre les moyens soulevés devant le Tribunal, sans critiquer les motifs de la décision attaquée sur ce point, leur grief est irrecevable. En tout état, les considérations du premier juge sur cette question

sont entièrement fondées, de sorte qu'il y sera renvoyé en tant que de besoin (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5D_15/2012 du 28 mars 2012 consid. 4.2.3).

3. Selon les appelants, l'intimée ne disposerait pas de la légitimation active pour agir contre eux en relation avec la convention du 23 janvier 2017.

3.1 La légitimation active ou passive dans un procès civil relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice et son absence entraîne le rejet de la demande (ATF 128 III 50 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 4.1). Elle s'examine d'office et librement, dans la limite des faits allégués et établis lorsque le litige est soumis à la maxime des débats (ATF 130 III 550 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2017 du 4 août 2017 consid. 3.4.1).

3.2 En l'occurrence, il n'est pas contesté que la convention du 23 janvier 2017 a été conclue entre A_____ SARL et B_____, d'une part, et C_____ SA, d'autre part.

On peine dès lors à comprendre le grief des appelants, ce d'autant qu'ils ont allégué que toutes les discussions relatives au projet K_____/5_____ avaient été menées entre eux-mêmes et l'intimée, soit pour elle F_____, à l'exclusion de E_____ SA – avec qui ils n'avaient jamais entretenu de relation (extra)contractuelle. Au demeurant, comme l'a retenu le Tribunal, il ressort des explications des parties et des pièces produites (les différents courriels et documents adressés aux promoteurs l'ayant été *via* C_____ SA et/ou E_____ SA, sans que cela ne suscite la moindre réaction de leur part) que celles-ci s'étaient mises d'accord sur le fait que les travaux de construction seraient confiés à F_____ – à savoir l'interlocuteur privilégié des promoteurs – à travers l'une et/ou l'autre des sociétés dirigées par lui. Dans ce contexte, il n'était pas déterminant, du point de vue des promoteurs, de savoir quelle société serait chargée *in fine* des travaux ni à quel titre (entreprise générale et/ou direction des travaux).

En tout état, les appelants ne soulèvent aucun élément propre à remettre en cause la validité du contrat de cession conclu le 15 décembre 2017 entre E_____ SA et l'intimée, aux termes duquel la première a cédé irrévocablement à la seconde toutes les créances dont elle était titulaire à l'encontre des appelants concernant le projet K_____/5_____. Enfin, c'est en vain qu'ils invoquent l'art. 7 de la convention du 23 janvier 2017, lequel stipule que "*les droits et obligations des parties aux termes de [ladite] convention sont incessibles et intransmissibles*". En effet, il ne ressort pas de la procédure que l'intimée aurait cédé à un tiers ses droits découlant de la convention litigieuse, de sorte que cette clause n'est d'aucun secours aux appelants.

L'appel sera rejeté sur ce point.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 8 CC, respectivement la maxime des débats, en retenant que les conditions stipulées à l'art. 3 de la convention du 23 janvier 2017 (garantie d'un "*prix forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois actuel*"; validation par la banque du choix de l'intimée comme entreprise générale) étaient réunies, de sorte que l'intimée pouvait prétendre au paiement de ses honoraires (à savoir les honoraires qu'elle aurait perçus en tant qu'entreprise générale chargée du projet K_____/5_____). Ils font également grief au Tribunal de ne pas avoir correctement apprécié les déclarations des témoins M_____ et N_____.

4.1.1 Selon l'art. 22 al. 1 CO, l'obligation de passer une convention future peut être assumée contractuellement.

La promesse de contracter (ou précontrat) est un contrat générateur d'obligations (art. 1 CO), en vertu duquel une des parties au moins s'engage à passer ultérieurement un autre contrat générateur d'obligations (le contrat principal) avec l'autre partie ou avec un tiers. La conclusion d'un précontrat restreint ainsi l'autonomie de la volonté des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4C_60/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.2.1; ATF 118 II 32 consid. 3, JdT 1993 I 387; MORIN, CR CO I, 3ème éd. 2021, n. 2 ad art. 22 CO et les références citées).

Le précontrat peut être bilatéral ou unilatéral. Il est bilatéral lorsque les deux parties s'engagent à conclure le contrat principal, soit entre elles (par ex. : les parties au précontrat s'engagent à conclure entre elles une vente immobilière, cf. art. 216 al. 2 CO), auquel cas elles s'échangeront mutuellement une offre et une acceptation, soit au profit d'un tiers, en faveur duquel elles s'engagent à passer ensemble le contrat principal (par ex. : les parties au précontrat se promettent de cautionner solidairement un tiers, cf. art. 493 al. 6 et 496 CO). Il est unilatéral lorsqu'une des parties seulement s'engage à conclure le contrat principal, soit avec l'autre partie (par ex. : clause d'architecte ou d'entrepreneur en faveur du cocontractant), soit en faveur d'un tiers (par ex. : une des parties au précontrat s'engage envers l'autre à vendre un bien-fonds à un tiers). En pratique, les précontrats les plus fréquents sont les promesses de vente immobilière et les clauses d'architecte et d'entrepreneur, par lesquelles l'acheteur d'un immeuble promet au vendeur de lui confier ou de confier à un tiers un mandat d'architecte (art. 394 CO) ou des travaux de construction sur l'immeuble vendu (art. 363 CO) (MORIN, op. cit., n. 6 et 7 ad art. 22 CO).

Selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, la conclusion (art. 1 ss CO) du précontrat implique un accord des parties sur tous les éléments essentiels du contrat principal (art. 2 CO), qui doivent déjà être déterminés ou au moins déterminables dans le précontrat. Cette exigence se justifie par la possibilité d'agir en exécution du contrat principal en cas d'inexécution du précontrat (MORIN, op. cit., n. 8 ad art. 22 CO et les références citées).

Il n'est jamais possible d'agir en exécution d'une promesse de conclure un contrat d'entreprise ou de mandat (fondée par ex. sur une clause d'entrepreneur ou d'architecte), vu les art. 377 et 404 CO qui permettent de mettre fin à ces contrats en tout temps. En cas d'inexécution du précontrat, le créancier peut réclamer au débiteur des dommages-intérêts sur la base des art. 97 ss CO (moyennant que la responsabilité contractuelle du débiteur soit engagée, ce qui suppose la réalisation des conditions suivante : la violation d'une obligation contractuelle; un dommage; un rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation du contrat et le dommage; et une faute, laquelle est présumée; cf. art. 97 al. 1 CO). Ils couvriront en principe son intérêt (positif) à l'exécution du précontrat, à savoir son intérêt à la conclusion du contrat principal. Cela revient en pratique à protéger l'intérêt du créancier à l'exécution de ce dernier contrat (MORIN, op. cit., n. 8 ad art. 22 CO et les références citées).

4.1.2 Les parties à un (pré)contrat peuvent soumettre les obligations stipulées à une condition, c'est-à-dire un événement dont la réalisation est incertaine. Selon l'art. 151 CO, le contrat est soumis à une condition suspensive lorsque l'existence de l'obligation est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1); il ne produit alors d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2).

La condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi (art. 156 CO). Pour que le comportement viole les règles de la bonne foi, il faut qu'à la lumière du principe de la confiance, une partie ait l'obligation d'avoir ou de s'abstenir d'un certain comportement (PICHONNAZ, CR CO I, 3ème éd. 2021, n. 12 ad art. 156 CO). Les limites du comportement autorisé ou interdit dépendent d'une analyse des circonstances concrètes, mais surtout de la nature de la condition envisagée, de l'objet et du but du contrat, ainsi que des motifs de l'auteur et de la finalité qu'il poursuit (PICHONNAZ, op. cit., n. 14 ad art. 156 CO). Il faut se garder d'assimiler à un abus de droit tout comportement entraînant la défaillance de la condition. En effet, sauf stipulation contraire, le cocontractant n'a pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition; la bonne foi n'exige pas qu'il sacrifie ses propres intérêts à cette fin. L'art 156 CO n'est applicable que lorsque le comportement adopté revêt un caractère déloyal (arrêt du Tribunal fédéral 4A_203/2018 du 5 novembre 2018 consid. 3.2.2 et les références citées).

Une condition au sens juridique du terme est stipulée lorsque le caractère contraignant ou la résolution d'un contrat dépend, selon la volonté des parties contractantes, de l'arrivée d'un événement incertain. De la condition ainsi définie, il sied de distinguer les conditions contractuelles ("*Vertragsbedingungen*"), qui sont les clauses du contrat arrêtées par les parties lors de la passation de l'accord; en tant que telles, elles ne sont pas soumises aux art. 151 ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_201/2016 du 1er mars 2017 consid. 7.2)

4.1.3 Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 125 III 305 consid. 2b). Le cas échéant, le juge devra procéder empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1).

S'il ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge recherchera quel sens les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (application du principe de la confiance; arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3).

4.2.1 Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif) et d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve) (ATF 144 III 519 consid. 5.1). En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse, et ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC). En vertu des art. 221 al. 1 let. e et 222 al. 2 CPC, les moyens de preuve propres à établir les faits pertinents doivent également y être indiqués. Au regard de la maxime des débats, la personne de l'allégant importe peu : il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.1 et les références citées).

La conséquence et la sanction de l'obligation fixée à l'art. 55 al. 1 CPC résident dans le fait que le tribunal ne pourra pas tenir compte dans son jugement des faits qui ne sont pas allégués et prouvés; il faut à tout le moins que ces faits entrent dans le cadre des allégations formulées (ATF 142 III 462 consid. 4, SJ 2016 I 429).

4.2.2 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. Cette disposition règle en premier lieu le fardeau de la preuve, qui a pour objet de déterminer quelle partie doit supporter les conséquences de l'échec ou de l'absence de preuve d'un fait déterminé (ATF 114 II 289 consid. 2a; 105 II 143 consid. 6a/aa; 86 II 311 consid.

3; 84 II 529 consid. 4). Le juge enfreint en particulier l'art. 8 CC s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par l'autre, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit. En revanche, l'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves, de sorte qu'il ne dicte pas au juge comment forger sa conviction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_531/2011 du 6 décembre 2011 consid. 4.1 et les références citées).

Conformément à l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. L'instance d'appel, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

4.3.1 En l'espèce, le Tribunal a qualifié l'accord contenu à l'art. 3 de la convention du 23 janvier 2017 de promesse de contracter au sens de l'art. 22 CO. Conformément à la volonté réelle et commune des parties, les appelants s'étaient engagés, en contrepartie du prêt consenti, à confier à l'intimée le contrat d'entreprise générale (i.e. le contrat principal) portant sur les travaux de construction du projet K_____/5_____. En d'autres termes, les appelants s'étaient engagés à limiter leur liberté (future) de contracter dans la mesure utile pour garantir à l'intimée l'exclusivité des travaux de construction, à charge pour celle-ci de respecter les deux conditions suivantes : d'une part, l'intimée devait proposer un "*prix [de l'ouvrage] forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois actuel*"; d'autre part, elle s'engageait à "*faire tout ce qui [était] dans son pouvoir pour être reconnue comme « entreprise générale » par la banque choisie par [les appelants]*". Le fait que le contrat d'entreprise générale devait, d'entente entre les parties, être conclu *in fine* entre l'entreprise générale et les futurs acquéreurs des villas ne modifiait pas la qualification juridique de la convention. Il revenait en effet aux appelants, en tant que promoteurs du projet K_____/5_____, de désigner l'entreprise générale, choix qui s'imposait ensuite aux acquéreurs, ceux-ci n'ayant aucune marge de manœuvre en la matière. Selon la convention, les appelants s'étaient donc engagés à désigner (et imposer) l'intimée comme entreprise générale – auprès de la banque (sous réserve de son aval formel), puis des acquéreurs – afin de garantir la conclusion du contrat principal. Cela est du reste confirmé par le fait qu'en août 2017, les promoteurs ont signé un contrat d'entreprise générale avec I_____ SARL (en lieu et place de l'intimée), parallèlement aux contrats d'entreprise générale signés entre cette dernière société et les quatre acquéreurs.

Les parties ne contestent pas l'appréciation du Tribunal sur ce point. En particulier, les appelants admettent qu'aux termes de l'art. 3 de la convention, ils s'étaient engagés à confier les travaux du projet K_____/5_____ à l'intimée, en

tant qu'entreprise générale, ce qui ressort également de leurs allégués et des déclarations de B_____; ils soutiennent en revanche que les deux conditions auxquelles cet engagement était soumis – à savoir la garantie d'un prix forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois, ainsi que la validation par la banque du choix de l'intimée comme entreprise générale – n'étaient pas remplies, avec pour effet de les délier de toute obligation envers l'intimée.

Il résulte par ailleurs de l'art. 3 de la convention que les parties se sont entendues sur les éléments essentiels du contrat principal, puisqu'elles se sont mises d'accord sur l'ouvrage à réaliser (à savoir la construction de quatre villas mitoyennes dans le cadre du projet K_____/5_____) et sur le caractère onéreux de son exécution (le prix de l'ouvrage étant suffisamment déterminé, ou à tout le moins déterminable par comparaison avec les prix pratiqués sur le marché genevois de l'immobilier) (cf. art. 363 CO; GAUCH, Der Werkvertrag, 6ème éd. 2019, n. 381 p. 176, n. 420 p. 196; GABELLON, Le précontrat - Développements et perspectives, 2014, n. 364 p. 141).

Au vu des considérations qui précèdent, la Cour retiendra, à l'instar du premier juge, qu'en signant la convention du 23 janvier 2017, les parties ont conclu un précontrat au sens de l'art. 22 CO. Il convient dès lors d'examiner si les conditions fixées par les parties à l'art. 3 de la convention étaient réunies.

4.3.2 Contrairement à ce que plaident les appelants, le Tribunal n'a pas violé la maxime des débats, ni les règles sur la répartition du fardeau de la preuve, en retenant que l'intimée avait proposé aux appelants un prix forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois.

En premier lieu, les faits pertinents sur ce point – soit, en particulier, la soumission aux promoteurs, entre le 15 juin et le 26 juillet 2017, d'un prix global de l'ouvrage arrêté à 3'120'000 fr. TTC, puis majoré à 3'170'318 fr. 01 TTC afin de tenir compte des modifications requises par les promoteurs, le tout en conformité avec l'objectif fixé par ceux-ci – ont été allégués par l'intimée devant le Tribunal, avec un degré de motivation suffisant (allégués 28 à 35, 57 et 93 de la demande; allégués ad 13, 14, 16, 19 à 21 de la duplique; cf. *supra* EN FAIT, let. C.h et D.a, 3ème §). De plus, l'intimée a indiqué dans ses écritures les moyens de preuve propres à établir ses allégations, à savoir l'interrogatoire de l'intimée, l'audition du témoin M_____ et les pièces versées à la procédure.

En second lieu, ces faits pertinents ont été prouvés à satisfaction de droit. Ainsi, il ressort des pièces 20, 27bis et 131 dem. que le coût de construction du projet K_____/5_____ a fait l'objet d'un devis détaillé établi par l'intimée en juin 2017 – avec l'indication du coût des travaux pour chaque poste CFC, y compris les honoraires forfaitaires de l'entreprise générale – et que M_____ a transmis ce devis aux appelants par courriel du 15 juin 2017, suite à la séance de travail qui s'était tenue plus tôt dans la journée. A cette occasion, les honoraires forfaitaires

de l'intimée ont été discutés par les parties, sans que les appelants ne formulent de remarque particulière à ce sujet (cf. *supra* EN FAIT, let. C.g.a et C.h). Les appelants n'ont pas non plus formulé d'objection ou de remarque sur ce devis par la suite, sous réserve des modifications qu'ils ont sollicitées à la mi-juillet 2017. Le témoin M_____ a confirmé que le coût de construction du projet K_____/5_____ avait été transmis aux appelants en juin 2017 et que ce prix semblait leur convenir, même si des ajustements devaient encore intervenir. Il résulte par ailleurs des courriels échangés par les parties entre les 11 et 14 juillet 2017 (pièces 28 à 30 dem.) que les appelants ont demandé à l'intimée de procéder à des modifications, nécessitant de revoir les chiffrages effectués par certaines entreprises, ce qui a été corroboré par le témoin M_____ (celui-ci a précisé que le contrat d'entreprise n'avait pas pu être finalisé à la mi-juillet 2017, en raison "*d'un complément de soumission à faire à la demande des promoteurs, notamment par rapport à l'accès au chantier*"). Sur la base de ces modifications, l'intimée a soumis aux appelants un prix de l'ouvrage fixé forfaitairement à 3'170'318 fr. 01 TTC, ce qui ressort du "*DEVIS ORIGINAL AU 12.07.17*" établi par l'intimée (pièce 31 dem.) et du contrat d'entreprise générale que celle-ci a remis aux appelants le 26 juillet 2017. Au surplus, force est d'admettre que ce prix correspondait à l'objectif fixé par les parties, à savoir "*un prix forfaitaire concurrentiel et équivalent au marché genevois*", puisque le prix de l'ouvrage convenu entre les appelants et I_____ SARL s'est élevé à 3'170'000 fr., ainsi qu'en attestent les pièces produites par cette société, à savoir un prix équivalent à celui offert par l'intimée (à quelques centaines de francs près).

C'est également à tort que les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que la seconde condition (soit la validation du choix de l'intimée par la banque) était réalisée. L'intimée a allégué les faits pertinents sur ce point (allégués 22 à 25 de la demande; cf. *supra* EN FAIT, let. D.a, 2ème §) et l'appréciation des preuves effectuée par le premier juge est exempte de critique. Le témoin N_____ a déclaré qu'il avait procédé aux contrôles usuels pour s'assurer de la santé financière de la société " *C_____/E_____*" (visite des locaux, vérification des bilans de la société) et que celle-ci jouissait d'une bonne réputation au sein de la banque, qui avait déjà eu l'occasion de collaborer avec elle sur d'autres projets immobiliers. Par ailleurs, si la banque n'avait pas formellement validé le choix de l'intimée, ce n'était pas parce qu'il lui manquait des documents (en particulier, aucune date butoir n'avait été fixée aux promoteurs pour lui fournir le contrat d'entreprise générale – lequel a été finalisé par l'intimée le 26 juillet 2017), mais parce que les promoteurs avaient pris la décision – durant l'été 2017 – de choisir I_____ SARL comme entreprise générale, en lieu et place de l'intimée. Le témoin a ajouté que, selon lui, la banque aurait validé le choix de l'intimée si les promoteurs n'avaient pas changé d'avis sur ce point (ce changement ayant interrompu le processus de validation mis en place par la banque concernant l'intimée).

Ainsi, ce témoignage a permis d'établir que l'intimée présentait toutes les qualités requises par la banque pour être acceptée par celle-ci en tant qu'entreprise générale. Par courriel du 15 juin 2017, B_____ a du reste informé le notaire que O_____ avait "*accrédité*" l'intimée, ce qui corrobore le fait que la banque n'avait aucune objection à ce que cette dernière intervienne comme entreprise générale sur le projet K_____/5_____ (cf. *supra* EN FAIT, let. C.g.b). Ce témoignage a également permis d'établir que si la banque n'avait pas formellement entériné le choix de l'intimée, ce n'était pas en raison d'une carence imputable à celle-ci, mais uniquement en raison de l'interférence des appelants, ceux-ci ayant avisé la banque de leur décision de changer d'entreprise générale durant l'été 2017. Or, eu égard à la convention des parties, l'intimée pouvait légitimement s'attendre à ce que les appelants confirment à l'attention de la banque qu'elle était l'entreprise générale sélectionnée par leurs soins. En refusant d'endosser le choix de l'intimée auprès de la banque, sans motif valable (cf. *infra* consid. 4.3.4), les appelants ont agi de façon contraire aux règles de la bonne foi, de sorte qu'il y a lieu de retenir que cette condition est réputée accomplie en application de l'art. 156 CO.

Partant, c'est avec raison que le Tribunal a considéré que l'intimée s'était conformée à l'art. 3 de la convention, s'agissant tant du prix de l'ouvrage que de l'acceptation de son dossier de la banque. Il suit de là qu'en signant le contrat d'entreprise générale relatif au projet K_____/5_____ avec I_____ SARL, alors qu'ils s'étaient engagés à le conclure avec l'intimée, les appelants ont violé leurs obligations contractuelles telles que stipulées dans le précontrat. Il convient dès lors d'examiner si cette violation ouvre le droit de l'intimée à réclamer des dommages-intérêts (positifs) sur la base des art. 97 ss CO, conformément aux principes rappelés ci-avant (cf. consid. 4.1.1).

4.3.3 Il résulte de l'art. 3 de la convention que l'intimée devait être rémunérée pour la réalisation de l'ouvrage, les parties ayant prévu de fixer ses honoraires – inclus dans le prix global des travaux de construction – de façon forfaitaire. B_____ a confirmé ce qui précède dans un courriel du 15 juin 2017, suite à la séance de travail ayant eu lieu ce jour-là ("*Nous avons donc convenu de travailler à livre ouvert, les honoraires de C_____/E_____ étant forfaitaires, les économies réalisées en faveur des promoteurs*"; cf. *supra* EN FAIT, let. C.g.a). A la même date, l'intimée a transmis aux appelants un devis détaillé, avec l'indication du coût des travaux pour chaque poste CFC, y compris les honoraires forfaitaires destinés à l'entreprise générale (à savoir les postes CFC 296, CFC 296.6 et CFC 299, accompagnés de la mention "*Forfait pour EG*") et totalisant 244'778 fr. 97 HT (81'592 fr. 99 pour l'activité d'entreprise générale, 108'790 fr. 65 pour la direction des travaux et 54'395 fr. 33 pour les "*Divers et imprévus*"; cf. *supra* EN FAIT, let. C.h). Ces honoraires ont été repris sans être modifiés dans les devis subséquents de l'intimée (dans leurs versions "*optimisées*" au 8 juillet et au 12 juillet 2017), ainsi que dans le contrat d'entreprise générale remis aux appelants le 26 juillet 2017. Leur quotité se trouve par ailleurs dans la même fourchette que les

honoraires fixés en faveur de I_____ SARL, puisque celle-ci a été rémunérée à hauteur de 200'000 fr. pour son activité d'entreprise générale et qu'elle a inclus un poste "*Divers et imprévus*" de 60'000 fr. dans le coût global de l'ouvrage (cf. *supra* EN FAIT, let. C.s.a).

C'est en vain que les appelants contestent avoir reçu les devis dressés par l'intimée en juin et juillet 2017. Les pièces produites et les déclarations du témoin M_____ permettent en effet de retenir, d'une part, que le devis détaillé du 15 juin 2017 a été communiqué aux appelants le jour même et, d'autre part, que ceux-ci n'ont émis aucune observation et/ou réserve s'agissant de la quotité des honoraires chiffrés en faveur de l'intimée – sous les postes CFC 296, CFC 296.6 et CFC 299 – que ce soit à réception de ce devis ou par la suite, notamment à réception du contrat d'entreprise générale du 26 juillet 2017 (cf. *supra* consid. 4.3.2, 3ème §). Devant la Cour, les appelants se sont limités à plaider que l'intimée ne pouvait prétendre à aucune rémunération pour l'activité déployée jusqu'en juillet 2017, sans toutefois remettre en cause les calculs opérés par celle-ci pour fixer les honoraires chiffrés sous les postes CFC 296, CFC 296.6 et CFC 299. Au surplus, comme l'a relevé le premier juge, il résulte de la comparaison des devis produits sous pièces 27bis et 131 dem. que les dates indiquées en bas de page correspondent à la date d'impression de ces devis et non à la date de leur confection.

Eu égard aux considérations qui précèdent, il appert que si les appelants avaient confié la réalisation de l'ouvrage à l'intimée (plutôt qu'à I_____ SARL), conformément à l'art. 3 de la convention, celle-ci aurait pu prétendre au paiement d'un montant total de 244'778 fr. 97 HT, à titre d'honoraires forfaitaires pour son activité d'entreprise générale sur le projet K_____/5_____. Partant, le premier juge était fondé à retenir que l'intimée avait établi l'existence de son dommage à hauteur de ce montant, lequel équivaut à l'intérêt (positif) qu'elle avait à conclure le contrat d'entreprise générale envisagé par les parties. C'est également à juste titre que le Tribunal a considéré que le lien de causalité (naturelle et adéquate) entre ce dommage et la violation par les appelants de leurs obligations contractuelles était réalisé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner cette question plus avant, les appelants n'ayant pas critiqué les motifs de la décision entreprise sur ce point.

L'intimée ayant établi à satisfaction de droit que les conditions fondant la responsabilité contractuelle des appelants selon les art. 97ss CO étaient remplies (violation du précontrat, dommage, lien de causalité), il reste à déterminer si ceux-ci ont apporté la preuve libératoire qu'aucune faute ne leur était imputable.

4.3.4 En substance, les appelants font valoir qu'ils étaient légitimés à mettre un terme à la collaboration des parties, dans la mesure où l'intimée, en dépit des assurances données, avait tardé à leur fournir le contrat d'entreprise générale

(qu'ils auraient dû recevoir le 14 juillet, respectivement le 19 juillet 2017), ce qui avait mis en péril l'ensemble du projet K_____/5_____. La thèse des appelants ne trouve toutefois pas d'assise dans le dossier, leurs déclarations étant contredites par celles de l'intimée, mais également par les témoignages recueillis et par les pièces produites.

Si les parties conviennent que la vente des villas, tout comme celle du terrain, devait intervenir d'ici le 31 août 2017 (et non d'ici le 31 juillet 2017, contrairement à ce que les appelants ont indiqué dans leur lettre du 25 juillet 2017; cf. *supra* EN FAIT, let. C.m), aucun élément concret ne permet de retenir que le contrat d'entreprise générale devait impérativement être remis aux appelants le 19 juillet 2017 au plus tard, sous peine de compromettre le projet K_____/5_____. A l'instar de F_____, le témoin M_____ a affirmé que le contrat n'avait pas pu être finalisé à la mi-juillet 2017 comme prévu, en raison des modifications requises à la dernière minute par les promoteurs, ce qui avait nécessité de revoir le coût de certains travaux. Ces explications sont corroborées par les courriels échangés par les parties entre les 11 et 14 juillet 2017, étant encore observé que l'intimée a revu le prix global de l'ouvrage pour tenir compte de ces modifications (le prix étant passé de 3'120'000 fr. à 3'170'318 fr. 01). Le témoin M_____ a également déclaré que les parties s'étaient réunies le 12 juillet 2017, à l'initiative de l'intimée, pour faire un point de situation avant le départ en vacances de F_____. A cette occasion, les appelants – qui savaient que celui-ci serait absent de Genève jusqu'à fin juillet 2017 – n'avaient pas exigé de recevoir le contrat d'entreprise générale d'ici le 14 ou le 19 juillet 2017, aucune date limite n'ayant été évoquée. Les appelants ont du reste confirmé que la signature de ce contrat devait intervenir durant la semaine du 31 juillet au 4 août 2017, soit au retour de vacances de F_____ (cf. *supra* EN FAIT, let. D.b, 3ème §). Le témoin N_____ a, quant à lui, exposé que les contrats de vente devaient être signés par les acquéreurs avant le 31 août 2017, de sorte que "*les choses devaient avancer*" d'ici là. En revanche, la banque n'avait pas fixé de date butoir aux promoteurs pour recevoir le contrat d'entreprise générale et lui-même n'avait pas été informé d'un "*problème de délai avec la société C_____/E_____*". Il ne ressort pas non plus du dossier que les appelants auraient relancé l'intimée à de multiples reprises dès la mi-juillet 2017, dans le but d'obtenir ce contrat. Seul un courriel a été adressé à l'intimée, le dimanche 23 juillet 2017, dans lequel H_____ s'excusait de déranger F_____ pendant ses vacances et le priait de lui communiquer le contrat dans les meilleurs délais, sans toutefois mentionner de date butoir. L'intimée s'est d'ailleurs conformée à cette requête, puisqu'elle a transmis le contrat d'entreprise générale aux appelants le 26 juillet 2017, soit dans les trois jours ouvrables. De son côté, le témoin M_____ a précisé avoir eu deux ou trois contacts téléphoniques avec H_____ pendant les vacances de son employeur, au sujet des modifications requises par les promoteurs. Le précité avait demandé à recevoir le contrat à bref délai, ce à quoi le témoin avait répondu que F_____ ferait le nécessaire à son

retour de vacances. Là encore, aucune date limite n'avait été discutée quant à la remise effective du contrat.

Ainsi que l'a souligné le Tribunal, les explications fournies par F_____ ont été constantes tout au long de la procédure. Celui-ci a en particulier déclaré qu'à l'issue de la séance du 12 juillet 2017, les parties s'étaient mises d'accord pour qu'il finalise le contrat d'ici son retour de vacances, la signature devant intervenir au cours de la semaine du 31 juillet au 4 août 2017. A l'inverse, les explications des appelants ont fluctué, tant sur la question du délai fixé pour la remise du contrat d'entreprise générale (14 juillet/19 juillet) que sur la question des échéances à observer pour finaliser la vente du terrain et celle des villas (31 juillet/31 août). A cet égard, il résulte des pièces produites et des déclarations des témoins P_____ et N_____ que la vente des villas a été conclue aux alentours du 28 août 2017, tandis que les contrats d'entreprise générale signés par I_____ SARL l'ont été respectivement le 11 août (avec les promoteurs) et le 28 août 2017 (avec les acquéreurs). Or, ces différents éléments tendent à démontrer que les appelants, qui ont reçu le contrat d'entreprise générale préparé par l'intimée le 26 juillet 2017, disposaient de suffisamment de temps pour finaliser la vente des villas d'ici le 31 août 2017, au prix offert par l'intimée, après avoir procédé aux dernières vérifications utiles. Dans ce contexte, les termes employés en audience par H_____, qui a déclaré que le 26 juillet 2017 était le dernier moment pour se "*débarrasser*" de F_____, cumulé au fait que, selon le témoin J_____, l'entreprise I_____ SARL était "*entrée dans le projet K_____/5_____ avant les vacances d'été 2017, soit en mai-juin 2017*", sont autant de circonstances propres à mettre en doute la bonne foi des appelants et leur réelle intention d'honorer les engagements pris à l'art. 3 de la convention – ainsi que l'a pertinemment relevé le Tribunal.

Dans ces circonstances, le premier juge était fondé à retenir que la violation de leurs obligations contractuelles par les appelants était imputable à faute.

4.3.5 En définitive, le jugement attaqué, en tant qu'il a condamné les appelants à réparer le dommage subi par l'intimée à hauteur de 244'778 fr. 98, intérêts moratoires en sus, et qu'il a prononcé la mainlevée des oppositions formées aux poursuites n^{os} 1_____ et 2_____, n'est pas critiquable.

Il sera entièrement confirmé.

5. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 12'000 fr. (art. 17 et 36 RTFMC), mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux, et compensés avec l'avance fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront en outre condamnés, solidairement entre eux, à verser 13'000 fr., débours et TVA compris, à l'intimée, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SARL et B_____ contre le jugement JTPI/3391/2021 rendu le 15 mars 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/29583/2017.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 12'000 fr., les met à la charge de A_____ SARL et de B_____, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SARL et B_____, solidairement entre eux, à verser 13'000 fr. à C_____ SA, à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

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