

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3739/2013

ACJC/1264/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par la 17^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 21 décembre 2015, comparant par Me Pascal Petroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B_____ **et Madame C**_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant par Me Olivier Wehrli, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 octobre 2016.

EN FAIT

- A. a.** B_____ est administrateur de la société D_____ (ci-après : D_____), laquelle a pour but l'exploitation d'une entreprise de construction, génie-civil, terrassement et activités liées au bâtiment.

Il est marié avec C_____.

- b.** A_____, architecte, a élaboré, au cours des années 2002 et 2003, le projet immobilier dit "E_____" à _____ (Genève).

c. Ce projet impliquait de bâtir six villas (villas A, B, C, D, E et F) et une place de jeu sur des parcelles que leurs propriétaires d'alors désiraient vendre et qui devaient ensuite être morcelées en sept parcelles.

Entre 2004 et 2005, les futurs propriétaires desdites villas ont chacun acquis une des six parcelles sur lesquelles leurs villas respectives seraient bâties.

- d.** Par convention du 16 juillet 2004, A_____, B_____ et F_____ - ingénieur civil - ont uni leurs efforts afin de développer ensemble le projet de "E_____" et d'en partager les bénéfices, chaque associé se voyant adjuger une partie des travaux.

Le mandat d'architecte devait ainsi être confié à A_____ (art. 2) et celui d'ingénieur civil à F_____ (art. 3); les travaux de terrassement, béton, béton armé et maçonnerie devaient être attribués à D_____ (art. 5).

A_____ et B_____ se sont engagés à acheter chacun une villa à prix coûtant, soit les villas E, respectivement B. Les frais de courtage, promotion et pilotage ne devaient donc pas leur être facturés et aucun bénéfice ne devait être perçu sur leurs villas ou sur la vente de leurs terrains. Les bénéfices à réaliser sur la vente des quatre autres villas devaient être répartis entre les trois associés à raison de 33% chacun (art. 11).

- e.** Postérieurement à la signature de la convention du 16 juillet 2004, A_____ a remis aux époux B_____ et C_____ un document daté de juin 2004 et intitulé "*Détail du prix de vente de la villa B*", ainsi que diverses annexes. Vu les relations commerciales entre les parties, celles-ci ne l'ont pas signé (audition d'A_____ et de B_____).

Le "*prix de vente forfaitaire T.V.A incluse*" s'élevait à 1'360'000 fr. et comprenait celui du terrain (501'500 fr.) et de la construction de la villa (858'500 fr. : construction à proprement parler [618'000 fr.] + aménagements extérieurs [60'000 fr.] + taxes et divers [70'500 fr.] + honoraires et débours de l'architecte et de l'ingénieur civil [110'000 fr.]). Sous le poste "*montant total provisoire des plus-values T.T.C*", il était indiqué "*à définir*".

Parmi les annexes figuraient notamment les documents suivants :

- un document intitulé "*estimation du coût des travaux villas jumelles A – B*" listait les travaux prévus pour la construction de la villa et arrêta le "*montant total estimatif du coût des travaux T.T.C*" à 860'000 fr.;
- un descriptif général relatif aux résidences de "E_____": la rubrique "*Situation, description des parcelles et des villas*" indiquait que les villas se composaient d'un sous-sol entièrement excavé, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles non-habitables. Toutefois, la rubrique "*Surfaces et volumes*" précisait que l'agrandissement du sous-sol, dont la surface prévue était de 67 m², était en option.

Ce descriptif contenait une erreur, car le sous-sol entièrement excavé aurait dû être prévu comme une plus-value (déclarations d'A_____).

f. Par contrat de vente du 22 juillet 2004, les époux B_____ et C_____ ont acquis la parcelle sur laquelle la villa B serait construite, pour un prix de 501'500 fr. La vente était conditionnée à la signature entre les acquéreurs et A_____ d'un mandat d'architecte ayant pour objet l'exécution des travaux de construction, sur le terrain faisant l'objet de la vente, d'une villa pour le prix global de 858'500 fr.

g. La construction de la villa B a débuté en décembre 2004 et s'est terminée au début de l'année 2006.

Au cours de l'exécution des travaux, A_____ a remis au fur et à mesure les factures des entreprises à B_____ pour qu'il les paie. Si la facture d'une entreprise était inférieure au montant estimé dans le détail du prix de vente, il facturait à B_____ le montant inférieur (déclaration d'A_____).

h. Les entreprises intervenues sur la villa des époux B_____ et C_____ ont notamment émis les facture et demande d'acompte suivantes :

- facture du 23 décembre 2005 de l'entreprise G_____ pour l'habillage d'un escalier en béton avec des marches en bois et la pose d'une balustrade pour un montant de 18'292 fr., ramenée finalement à 14'500 fr. En lien avec cette facture, A_____ a adressé aux époux B_____ et C_____ le bon n° 45 pour un montant de 14'500 fr., précisant qu'un montant de 3'700 fr. avait été déduit à titre de garantie. Selon les époux B_____ et C_____, la réduction de cette facture s'explique par le fait qu'il manquait une plinthe contre un mur et qu'il y avait des différences de couleurs dans les marches d'escalier;
- demande d'acompte n° 1 du 3 juillet 2006 de l'entreprise H_____ pour la fourniture et la pose de pavés de ciment pour un montant de 7'500 fr.

i. Les époux B_____ et C_____ ont notamment versé les montants suivants depuis leur compte bancaire : 16'200 fr. en faveur d'I_____ le 21 avril 2006 (bon n° 43); 14'500 fr. en faveur d'G_____ le 21 avril 2006 (bon n° 45); 7'500 fr. en faveur de H_____ le 17 août 2006 (acompte n° 1).

Par ailleurs, le 25 février 2015, ils ont trouvé un accord avec l'entreprise J_____ pour le règlement d'une facture en souffrance de 2'100 fr., le montant devant être payé dans les dix jours suivant l'accord (témoin K_____ de l'entreprise J_____).

j. A une date indéterminée, A_____ a remis aux époux B_____ et C_____ une liste récapitulant l'ensemble des factures et demandes d'acomptes qu'il avait reçues pour la réalisation de leur villa (audition d'A_____). Le coût total s'élevait à 792'492 fr. 90.

Après avoir remis le récapitulatif précité aux époux B_____ et C_____, A_____ a vérifié auprès des entreprises concernées si elles avaient été payées par les époux B_____ et C_____ et a alors corrigé à la main sa version du récapitulatif. Il a ainsi biffé le coût total des travaux et indiqué que des factures pour un montant de 25'250 fr. n'avaient pas encore été payées. En définitive, le total des acomptes payés par les époux B_____ et C_____ s'élevait à 767'242 fr. 90 (audition d'A_____).

Les factures qu'A_____ estimait impayées avaient été émises par les entreprises suivantes :

- I_____ pour 16'200 fr. (bon n° 43);
- G_____ pour la pose d'un escalier en bois; aucun prix n'était indiqué (bon n° 56);
- J_____ pour 2'100 fr. (bon n° 62);
- L_____, pour des travaux dont un solde de 580 fr. demeurait impayé (bon n° 64);
- M_____ pour 2'300 fr. (bon n° 65);
- entrepreneur N_____ en 1'070 fr. (bon n° 66) pour le nettoyage de la lisière forêt;
- H_____ pour la fourniture et la pose de pavés de ciment pour 3'000 fr. (bon n° 67).

k. Le 27 janvier 2006, les époux B_____ et C_____ et A_____ ont signé un procès-verbal de réception provisoire.

l. Le 3 février 2006, A_____ a établi un récapitulatif provisoire des travaux à plus-values réalisés dans la villa B, leur coût s'élevant à 151'061 fr. 80.

L'agrandissement du sous-sol y figurait pour un montant de 34'000 fr. HT.

m. En avril 2007, A_____ a adressé aux époux B_____ et C_____ un décompte final "provisoire", lequel listait le coût des travaux entrepris pour la construction de leur villa, sans toutefois en donner le détail par entreprise. Le montant total des travaux supplémentaires était de 158'600 fr. TTC.

Au poste "*terrassements remblayages maçonnerie B.A. échaf.*" figurait un montant de 34'000 fr. HT pour l'agrandissement du sous-sol et l'escalier extérieur.

n. D_____, qui avait obtenu l'adjudication des travaux d'aménagement extérieur, de bétonnage et de terrassement par A_____ dans le cadre de la promotion "E_____", a notamment adressé à ce dernier les facture et décompte suivants :

- facture finale du 20 octobre 2006 pour les aménagements extérieurs des villas A à F, selon laquelle D_____ avait notamment nettoyé les bords des chemins et évacué des arbustes;
- décompte final du 4 septembre 2004 adressé le 2 avril 2007 à A_____ pour l'ensemble des travaux de canalisation, terrassement et maçonnerie que D_____ avait entrepris pour la construction des villas A, B, C, D, E et F : le coût relatif à l'agrandissement du sous-sol de la villa B, soit 38'000 fr. HT, n'était pas inclus dans le décompte, lequel totalisait 273'940 fr. TTC pour la villa B.

o. A partir de novembre 2006, les relations entre B_____ et D_____, d'une part, et A_____, d'autre part, se sont progressivement dégradées, au point qu'en mai 2008, D_____ a assigné A_____ en paiement de montants impayés pour les travaux qu'elle avait exécutés dans le cadre de la promotion "E_____".

Par arrêt 4A_471/2010 du 2 décembre 2010, le Tribunal fédéral a donné gain de cause à D_____, retenant notamment que chaque acquéreur des parcelles pouvait raisonnablement déduire du comportement d'A_____ qu'il était lié avec celui-ci par un contrat d'entreprise totale et que, dès lors, D_____ était une sous-traitante d'A_____ et donc sa créancière. Dans un *obiter dictum* (consid. 4.6), le Tribunal fédéral a relevé que les contrats de construction conclus entre A_____ et les acquéreurs prévoyaient un prix forfaitaire, ce qui n'avait toutefois aucune conséquence sur l'issue du litige.

Il ressort également de l'arrêt précité que le propriétaire de la villa A n'avait signé aucun contrat avec les entreprises qui étaient intervenues dans la construction de sa villa, lesquelles avaient été choisies exclusivement par A_____. Il avait

acquitté la facture finale sur le compte de la Promotion "E_____" ouvert auprès d'une banque à _____. Le propriétaire de la villa C avait négocié la construction de sa villa et discuté le solde du prix avec A_____, lequel était son interlocuteur durant les travaux. L'arrêté de compte final avait été signé par A_____ et F_____. Le propriétaire de la villa F avait affirmé qu'A_____ était son "interlocuteur contractuel". Il ne connaissait pas les entreprises qui étaient intervenues sur le chantier et il n'avait effectué aucun versement en leur faveur, à l'exception du paiement de sa cuisine. Il avait retenu 30'000 fr. sur la facture finale de l'architecte, aux motifs que certaines prestations promises n'avaient pas été réalisées et que celui-ci avait été défaillant dans la conduite des travaux.

p. Dans des courriers des 27 février et 9 mars 2007 envoyés respectivement par D_____ et par le conseil de cette dernière et des époux B_____ et C_____, les rédacteurs ont indiqué que la villa B avait été achetée à un prix forfaitaire.

Dans une plainte déposée par-devant l'Autorité de surveillance de l'Office des poursuites le 9 décembre 2011, B_____ a indiqué que son épouse et lui avaient conclu avec A_____ un contrat de vente prévoyant un prix forfaitaire pour la construction de leur villa.

q. Le 15 mars 2013, A_____ a fait notifier un commandement de payer à B_____ pour un montant de 249'856 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 27 janvier 2006, poursuite n° 1_____, auquel B_____ a fait opposition.

Le même jour, A_____ a fait notifier à C_____ un commandement de payer de même montant avec intérêts à 5% dès le 27 janvier 2006, poursuite n° 2_____, auquel C_____ a fait opposition.

r. Par demande déposée auprès du Tribunal de première instance le 20 août 2013, A_____ - au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 22 mai 2013 - a conclu au paiement par B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, de la somme de 249'856 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 27 janvier 2006 et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par B_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, ainsi que de celle formée par C_____ au commandement de payer, poursuite n° 2_____, avec suite de frais et dépens.

Il alléguait avoir conclu avec les époux B_____ et C_____ un contrat d'entreprise totale pour un prix forfaitaire de 1'360'000 fr. TTC. La villa avait été réalisée conformément audit contrat et des plus-values avaient été réalisées d'accord entre les parties pour un montant total de 158'600 fr. Dans la mesure où les époux B_____ et C_____ n'avaient payé que 1'268'743 fr. 90 (767'242 fr. 90 [acomptes déjà versés] + 501'501 fr. [prix du terrain]), le solde qu'ils devaient encore lui verser s'élevait à 249'856 fr. 10 (1'360'000 fr. [prix forfaitaire] + 158'600 [plus-values] – 1'268'743 fr. 90 [montants déjà payés]).

s. Les époux B_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité des conclusions tendant au prononcé des mainlevées définitives, ainsi qu'au déboulement d'A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

Selon eux, les accords passés avec A_____ à propos de la construction de leur villa intégraient certes un prix forfaitaire, qui avait été arrêté à 858'500 fr. selon une estimation initiale, mais le prix final ne devait toutefois pas dépasser le prix coûtant au vu de la convention du 16 juillet 2004. Les époux B_____ et C_____ alléguent avoir payé le montant de 792'492 fr. 40 conformément à la liste récapitulative des factures et demandes d'acomptes établie par A_____. Ils ont contesté que des factures ou bons n'aient pas été payés. Par ailleurs, la preuve des plus-values alléguées par A_____ n'avait pas été apportée. Ayant rempli toutes leurs obligations contractuelles, les époux B_____ et C_____ ne devaient plus aucun montant à A_____. Par ailleurs, l'état de fait devait être modifié pour tenir compte du fait qu'ils avaient mandaté et payé eux-mêmes certaines entreprises sans passer par A_____, soit les entreprises O_____ pour les carrelages (34'432 fr.) et P_____ pour la cuisine (13'300 euros).

t. Le Tribunal a auditionné les parties et mené des enquêtes, entendant plusieurs témoins. Leurs déclarations ont été reproduites dans l'exposé en fait ci-dessus dans la mesure de leur pertinence. Il ressort en outre des audiences du Tribunal ce qui suit :

A_____ a déclaré que le montant total à payer par les époux B_____ et C_____ ne devait pas nécessairement être de 1'360'000 fr. et qu'il y avait 150'000 fr. de travaux supplémentaires. Dans la mesure où il réclamait aux époux B_____ et C_____ le total des factures établies par les entreprises qui avaient travaillé sur la villa B et les travaux supplémentaires, sous déduction de ce qu'ils avaient déjà payé, la somme de 1'360'000 fr. n'était plus d'actualité. Le prix coûtant mentionné à l'art. 11 de la convention du 16 juillet 2004 représentait le prix des factures de chaque entreprise, rabais compris, plus la TVA. Le prix forfaitaire de 1'360'000 fr. mentionné dans le "*Détail du prix de vente de la villa B*" avait été fixé sur la base d'une estimation sans devis préalable des entreprises. Les plus-values n'avaient pas fait l'objet de contrats, mais avaient été discutées avec les époux B_____ et C_____ et mentionnées dans les procès-verbaux de chantier. Le montant qu'A_____ avait été condamné à verser dans le cadre de la procédure entre lui et D_____ comprenait la somme de 34'000 fr. relative aux travaux effectués par l'entreprise précitée pour l'agrandissement du sous-sol de la villa B. Les époux B_____ et C_____ avaient payé directement la cuisine et une partie des carrelages. En revanche, la peinture des murs du sous-sol ne concernait pas des travaux supplémentaires.

B_____ a déclaré que le détail du prix de vente indiquait le prix qu'il devait payer pour la villa et qu'il avait payé. Il avait honoré toutes les factures remises par

A____. Il ne savait pas de quels travaux supplémentaires A____ parlait, ces derniers étant inclus dans les factures des entreprises. Il a admis ne pas avoir payé la somme d'environ 3'000 fr. pour les travaux dans les escaliers (barrière et revêtement des marches), car ils présentaient des défauts et l'entreprise n'avait pas effectué les réparations.

N____ a indiqué être intervenu pour le nettoyage de la lisière de la forêt devant toutes les habitations du chantier de "E____". Concernant la villa B, il y avait eu un problème de chute de racines du chantier sur son terrain, de sorte que B____ ne souhaitait pas payer la facture relative au nettoyage concernant cette partie du chantier. Finalement, ils étaient tombés d'accord pour que la facture soit annulée. Il s'agissait vraisemblablement de la facture relative au bon n° 66.

u. Par jugement JTPI/15584/2015 du 21 décembre 2015, le Tribunal a débouté A____ des fins de sa demande (chiffre 1 du dispositif), mis les frais judiciaires, arrêtés à 13'240 fr., à la charge d'A____ (ch. 2), condamné A____ à verser aux époux B____ et C____ la somme de 14'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise totale, soumis aux règles du contrat d'entreprise. La rémunération d'A____ ne dépendait pas d'un prix forfaitaire, mais devait être déterminée d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (prix coûtant). Dès lors qu'il échouait tant à prouver les factures impayées que les travaux à plus-value, il devait être débouté des fins de sa demande.

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 1^{er} février 2016, A____ appelle de ce jugement, reçu le 23 décembre 2015. Il conclut à son annulation, cela fait, au paiement par B____ et C____, pris conjointement et solidairement, de la somme de 219'157 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 27 janvier 2006 et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par B____ au commandement de payer, poursuite n° 1____, ainsi que de l'opposition formée par C____ au commandement de payer, poursuite n° 2____, à concurrence du montant précité, avec suite de frais et dépens.

Il reproche au Tribunal une mauvaise appréciation des moyens de preuve. Il fait également valoir que les montants payés par les époux B____ et C____ à I____ (16'200 fr.) et à G____ (14'500 fr.) doivent être déduits des plus-values qu'il leur réclame.

b. Dans leur réponse du 25 avril 2016, les époux B____ et C____ concluent au déboutement d'A____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. Dans le corps de leur mémoire, ils concluent à l'irrecevabilité des conclusions d'A____, arguant que ce dernier les avaient réduites en première instance et ne saurait être autorisé à les amplifier en appel.

c. Dans sa réplique du 13 mai 2016, A_____ a persisté dans ses précédentes conclusions.

Les époux B_____ et C_____ ont renoncé à dupliquer.

d. Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du 26 mai 2016.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement querellé étant une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était de 249'856 fr. 10, soit un montant supérieur à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, compte tenu de la suspension des délais en fin d'année (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 lit. c, 146, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

2. Les intimés font valoir que les conclusions de l'appelant relatives au paiement de 219'157 fr. 10 seraient irrecevables, car il aurait réduit ses conclusions pendant la procédure de première instance.

2.1 La demande peut être restreinte en tout état de la cause (art. 227 al. 3 CPC).

En appel, la modification de la demande n'est possible qu'aux conditions de l'art. 317 al. 2 CPC.

2.2 En l'espèce, l'appelant a déclaré devant le Tribunal que la somme de 1'360'000 fr. n'était plus d'actualité. Toutefois, immédiatement avant cette déclaration, il avait réclamé aux intimés le total des factures établies par les entreprises qui avaient travaillé sur la villa B et des travaux supplémentaires, sous déduction de ce qu'ils avaient payé. Dès lors et contrairement à ce que les intimés soutiennent, cette déclaration ne saurait être comprise comme une modification de la demande (cf. art. 223 al. 3 CPC). En revanche, l'appelant a valablement réduit ses conclusions en appel, celles-ci étant passées de 249'856 fr. 10 à 219'157 fr. 10.

Partant, les conclusions de l'appelant sont recevables.

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que le contrat conclu entre les parties portait sur un prix coûtant plutôt que sur un prix forfaitaire. Les intimés seraient ses débiteurs pour le solde du prix forfaitaire, ainsi que pour des travaux à plus-value ne figurant pas dans la liste des travaux prévus par le contrat.

3.1.1 L'entrepreneur total s'engage à l'égard du maître à réaliser la totalité d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage en prenant la place des différents entrepreneurs partiels qui sont chargés de prestations spécifiques. En outre, il se charge de l'établissement des études de projets et des plans. Le contrat passé entre l'entrepreneur total et le maître de l'ouvrage se qualifie comme un contrat d'entreprise au sens de l'art. 363 CO, cela même si le premier délègue l'ensemble des travaux à des entreprises sous-traitantes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_471/2010 du 2 décembre 2010 consid. 4.3.1 et les réf. citées).

3.1.2 L'obligation principale du maître de l'ouvrage est de payer le prix de l'ouvrage (art. 372 al. 1 CO).

Lorsque le prix a été fixé à forfait, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 1 et 3 CO). Le prix forfaitaire est ferme et constitue à la fois un prix maximum et un prix minimum. En cas de litige quant à savoir si un prix ferme a été convenu, le fardeau de la preuve incombe à celui qui se prévaut d'un tel prix (GAUCH, *Der Werkvertrag*, 5^{ème} éd. 2011, n. 900 ss, 1014 et les réf. citées).

Si le prix n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (art. 374 CO). Dans ce cas, il appartient à l'entrepreneur de déterminer le montant des prix effectifs. Cela suppose qu'il démontre l'existence des éléments nécessaires au juge pour fixer le prix, notamment que les frais évoqués (salaires, matériel, etc.) sont réels et ont effectivement été supportés, que les frais effectivement engagés étaient nécessaires à une exécution soignée de l'ouvrage effectuée par un entrepreneur diligent et que les prix retenus pour chaque prestation sont applicables en l'espèce, qu'ils découlent d'un système établi par les parties, de normes valablement intégrées au contrat ou de prix usuels (CHAIX, *Commentaire romand CO I*, 2012, n. 5 et 15 ad art. 374 CO; JdT 1971 I 274).

Les parties peuvent également convenir de prix atypiques, tel le pur prix maximal ("*der reine Höchstpreis*"). Celui-ci sert à limiter l'obligation de rémunération dans les cas où elle est déterminée d'après la dépense ou sur la base de prix unitaires. Dans ce cas, le maître doit certes une rémunération qui se calcule d'après la dépense (art. 374 CO) ou sur la base des prix unitaires arrêtés, mais au plus le prix maximal convenu. L'entrepreneur n'a pas droit à une rémunération qui excéderait ce prix, même si le calcul fondé sur la dépense ou les quantités aboutit à un montant plus élevé. Toutefois, l'art. 373 al. 2 CO s'applique par analogie, de sorte que les mêmes exceptions qu'en matière de prix forfaitaire s'appliquent (GAUCH, *op. cit.*, n. 1036).

En effet, l'art. 373 al. 2 CO prévoit notamment une exception en cas de modification de commande par rapport à l'objet du contrat initialement convenu;

le prix ferme, respectivement le pur prix maximal arrêté par les parties n'est, en effet, déterminant que pour l'ouvrage alors projeté, sans modifications qualitatives ou quantitatives (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.203/2005 du 9 janvier 2006 consid. 4 et les réf. citées). Une modification de commande donne ainsi droit à une augmentation du prix dans la mesure où elle a nécessité des prestations supplémentaires de l'entrepreneur. Il n'est pas nécessaire que le maître d'ouvrage ait commandé les travaux supplémentaires pour qu'ils soient mis à sa charge; il suffit qu'il les ait acceptés (arrêts du Tribunal fédéral 4D_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2 et les réf. citées; 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 4.1).

Il incombe à l'entrepreneur de prouver que la modification de commande existe réellement et qu'il ne s'agit pas d'une prestation déterminée, certes demandée par le maître d'ouvrage après la conclusion du contrat, mais qui fait encore partie des prestations convenues à l'origine et couvertes par le prix forfaitaire, respectivement le pur prix maximal (art. 8 CC; GAUCH, op. cit., n. 906). L'entrepreneur supporte ainsi le fardeau de la preuve de la modification de commande et des frais supplémentaires en résultant (arrêt du Tribunal fédéral 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 4.1).

3.1.3 En cas de litige sur l'interprétation d'un accord de volonté, 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). La réelle et commune volonté des parties s'établit empiriquement, sur la base d'indices, parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, telles que le comportement des intéressés (ATF 135 III 410 consid. 3.2; ATF 129 III 675 consid. 2.3 = JdT 2004 I 66; arrêts du Tribunal fédéral 4A_136/2014 du 28 août 2014 consid. 3.2; 4A_436/2012 du 3 décembre 2012 consid. 3.1 et 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2).

Lorsque leur réelle et commune intention ne peut être établie, le juge doit déterminer le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe dit de la confiance; ATF 137 III 145 consid. 3.2.1 = JdT 2011 II 415; arrêt du Tribunal fédéral 5A_340/2013 du 27 août 2013 consid. 3.3). Sont déterminantes, à cet égard, les circonstances qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté examinée, à l'exclusion de celles survenues postérieurement (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 précité).

3.2.1 En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat d'entreprise totale soumis aux art. 363 ss CO. Les parties s'accordent sur le fait que le document intitulé "*Détail du prix de vente de la villa B*" et ses annexes matérialise ledit contrat, quand bien même elles ne les ont pas signés. En vertu de ce contrat,

l'appelant s'est engagé à l'égard des intimés à construire la villa B contre rémunération.

La nature du prix est toutefois litigieuse, l'appelant soutenant que le prix est forfaitaire et fixé à 1'360'000 fr., alors que les intimés arguent qu'il dépendait du travail fourni.

La terminologie utilisée dans la documentation contractuelle est contradictoire et ne permet pas de dégager une intention claire des parties. En effet, selon le document intitulé "*Détail du prix de vente de la villa B*", le prix est forfaitaire et s'élève à 1'360'000 fr., la construction de la villa coûtant 858'500 fr. Quelques jours avant de recevoir le document précité de l'appelant, les intimés avaient d'ailleurs accepté de conditionner le contrat de vente immobilière du 22 juillet 2004 - par lequel ils ont acquis leur parcelle - à la conclusion d'un contrat d'architecte avec l'appelant pour un prix global de 858'500 fr. Toutefois, l'annexe au contrat intitulée "*estimation du coût des travaux villas jumelles A - B*" indique que les parties n'entendaient pas arrêter un prix ferme, puisque les termes utilisés étaient "*montant total estimatif du coût des travaux TTC*". L'appelant a d'ailleurs confirmé devant le Tribunal le caractère estimatif de ce prix, en expliquant que le prix avait été fixé sur la base d'une estimation sans devis préalable des entreprises.

En réalité, le comportement adopté par les parties pendant l'exécution des travaux démontre de manière convaincante qu'elles considéraient le montant de 1'360'000 fr. comme un pur prix maximal et que le coût final de la construction de la villa serait déterminé par les frais effectivement engagés soit par l'architecte soit par les entreprises.

En effet, l'appelant a admis qu'il transmettait au fur et à mesure les factures des entreprises à B_____ afin qu'il les paie lui-même; si une facture était inférieure au montant estimé dans le détail du prix de vente, l'appelant facturait le montant inférieur à B_____. Les intimés ont expliqué que le contrat d'entreprise totale comportait un prix forfaitaire, mais que le prix final de la villa ne devait pas dépasser le prix coûtant au vu de la convention du 16 juillet 2004. L'appelant a d'ailleurs confirmé que le "prix coûtant" mentionné à l'art. 11 de la convention précitée représentait le prix des factures de chaque entreprise, rabais compris, plus la TVA. Le simple fait que C_____ n'ait pas été associée de la société simple ne justifie pas, contrairement à ce que soutient l'appelant, de faire abstraction de la convention du 16 juillet 2004. Enfin, l'appelant n'allègue pas que les frais qu'il a encourus pour son propre travail n'auraient pas été couverts par les montants versés par les intimés.

L'appelant soutient vainement que ses déclarations devant le Tribunal ne sauraient servir à nier l'existence d'un prix forfaitaire au motif qu'à l'époque des faits, il pensait "n'être qu'un simple architecte". D'une part, rien n'empêche un architecte

d'agir comme entrepreneur total (cf. GAUCH, op. cit., n. 240), d'autre part, la qualification juridique du contrat en contrat d'entreprise totale par le Tribunal fédéral (cf. arrêt 4A_471/2010 du 2 décembre 2010) est sans incidence sur le prix convenu entre les parties.

A cet égard, l'*obiter dictum* du Tribunal fédéral ressortant de l'arrêt précité (consid. 4.6) n'est d'aucun secours à l'appelant, car, dans l'affaire en question, le Tribunal fédéral devait se prononcer sur la nature de la relation entre l'appelant et D_____ et non spécifiquement sur la relation entre l'appelant et les intimés, objet de la présente procédure. En outre, les propriétaires des villas A, C et F payaient presque exclusivement les factures des entreprises à l'appelant et pas aux entreprises elles-mêmes, de sorte que leur situation n'était pas comparable à celle des intimés, lesquels payaient leurs factures auprès des entreprises concernées sans passer par l'appelant.

Enfin, les courriers de D_____, respectivement du conseil des intimés selon lesquels le "prix de vente" de la villa B était forfaitaire, ne permettent pas de distinguer s'il s'agissait d'un prix forfaitaire ou d'un pur prix maximal et ne sont dès lors pas concluants. Il en va de même pour la plainte déposée par B_____ par-devant l'Autorité de surveillance de l'Office des poursuites le 9 décembre 2011.

Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal a correctement apprécié les preuves et la commune et réelle intention des parties qui était que le prix du contrat d'entreprise totale soit fixé d'après la valeur du travail effectif (art. 374 CO), un pur prix maximal étant toutefois réservé à hauteur de 858'500 fr. pour la construction de la villa B.

3.2.2 Compte tenu de ce qui précède, l'appelant peut uniquement prétendre au paiement des frais effectivement engagés.

L'appelant, qui supporte le fardeau de la preuve, n'a produit aucune facture, se limitant à produire une liste établie par ses soins récapitulant les bons transmis aux intimés pour un total de 792'492 fr. 90. Il admet que ces derniers ont payé un montant de 767'242 fr. 90, mais prétend que ceux-ci n'ont pas payé les bons n° 43, 56, 62, 64, 65, 66 et 67.

En l'occurrence, les intimés ont payé le bon n° 43 pour un montant de 16'200 fr. à I_____, de sorte qu'aucun montant n'est dû à ce titre.

En ce qui concerne les travaux réalisés par l'entreprise G_____ (bons n° 45 et 56), les intimés, qui ont payé un montant de 14'500 fr. (bon n° 45), reconnaissent ne pas avoir payé un montant d'environ 3'000 fr., car, selon eux, les travaux effectués par cette entreprise sur un escalier en bois présentaient des défauts et l'entreprise n'avait pas effectué les réparations; un montant de 3'700 fr. avait été retenu du montant de la facture à titre de garantie. L'appelant, qui n'a pas contesté ces

allégations, n'a pas produit le bon n° 56 et la liste récapitulative des bons transmis aux intimés n'indique aucun montant pour ce bon. Partant, aucun montant n'est dû pour le bon n° 56.

Le paiement du bon n° 62 était en souffrance, jusqu'à ce que les intimés parviennent à un accord avec J_____ le 25 février 2015, selon lequel ils devaient s'acquitter du montant de 2'100 fr. dans les dix jours suivant la conclusion de l'accord. De lors que l'appelant n'a pas produit la facture y relative et n'a pas démontré qu'il en aurait supporté les coûts malgré la conclusion de l'accord précité, aucun montant n'est dû pour le bon n° 62.

Les intimés ont contesté devoir un montant de 580 fr. à L_____ (bon n° 64). L'appelant n'ayant pas produit la facture y relative, aucun montant n'est dû à ce titre. Il en va de même pour le montant de 2'300 fr. relatif à une intervention de M_____ (bon n° 65).

En ce qui concerne les travaux réalisés par N_____ pour un montant de 1'070 fr. (bon n° 66), ce dernier a convenu avec les intimés d'annuler une facture - vraisemblablement celle relative au bon n° 66 - pour des travaux qui avaient déjà été réalisés par D_____. L'appelant ne produit pas la facture relative au bon n° 66 et ne démontre pas que malgré l'accord, il en aurait assumé la charge, de sorte qu'aucun montant n'est dû pour le bon précité.

En ce qui concerne les travaux réalisés par H_____ pour un montant de 3'000 fr. (bon n° 67), les intimés contestent devoir payer ce montant et démontrent avoir payé un montant de 7'500 fr. relativement à l'acompte n° 1, lequel ne figure pas sur la liste récapitulative de l'appelant. Ce dernier ne produit pas la facture relative au bon n° 67 et ne démontre pas que ce bon concernerait d'autres travaux que ceux visés par l'acompte n° 1. Dès lors, aucun montant n'est dû pour le bon n° 67.

Enfin, le fait que les intimés aient payé des travaux ne figurant pas dans la liste établie par l'appelant pour la cuisine de leur villa (13'300 euros) et pour des travaux de faïence et carrelage (34'432 fr.) est sans pertinence sur ce qui précède.

Par conséquent, l'appelant échoue à établir l'existence de frais qu'il aurait effectivement engagés et dont les intimés devraient encore s'acquitter du prix.

3.2.3 L'appelant réclame le paiement par les intimés de travaux à plus-value qu'ils auraient commandés et qui ne figuraient pas dans le descriptif des travaux annexé au contrat. En première instance, ce montant était de 158'600 fr.; en appel, il a été ramené à 127'900 fr., l'appelant imputant désormais le paiement par les intimés de 16'200 fr. à I_____ et de 14'500 fr. à G_____.

L'appelant, qui supporte le fardeau de la preuve, se prévaut d'un récapitulatif provisoire des plus-values du 3 février 2006, ainsi que d'un décompte final "provisoire" du 30 avril 2007.

Les seuls travaux que les intimés reconnaissent sont l'agrandissement du sous-sol de la villa B, pour lesquels l'appelant réclame un montant de 34'000 fr. HT. Les intimés contestent que ces travaux soient des travaux supplémentaires qui n'auraient pas été inclus dans le descriptif de la villa B. Le Tribunal a à juste titre considéré que cette question pouvait demeurer indécise. En effet, l'appelant prétend que le montant qu'il avait été condamné à verser à D_____ dans le cadre du litige l'opposant à cette entreprise comprenait les coûts de l'excavation du sous-sol de la villa B par cette entreprise. Or, d'une part, il ne ressort pas de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_471/2010 du 2 décembre 2010 que tel serait le cas. D'autre part, le décompte du 4 septembre 2004 établi par D_____ contredit les dires de l'appelant, puisque cette entreprise a facturé à l'appelant un montant de 273'940 fr. TTC pour son intervention dans la villa B et que l'agrandissement du sous-sol était expressément exclu du montant facturé. Faute pour l'appelant de démontrer avoir supporté un quelconque montant pour les travaux en question, sa prétention doit être rejetée.

Pour le surplus, dans la mesure où les intimés contestent la teneur des récapitulatifs établis par l'appelant, il appartenait à ce dernier de produire les factures permettant d'établir que les travaux supplémentaires allégués avaient bien été exécutés et qu'il aurait effectivement dû supporter lui-même le coût de travaux supplémentaires réalisés sur la villa des intimés. En l'absence d'une quelconque preuve sur ces points, c'est à raison que le Tribunal a rejeté la prétention de l'appelant tendant au paiement du coût de travaux à plus-value.

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

4. Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 10'510 fr. (art. 5, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de même montant fournie par celui-ci, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera condamné à verser aux intimés des dépens, arrêtés au montant arrondi de 6'000 fr. TTC, compte tenu de la valeur litigieuse de 219'157 fr. et du travail modique de l'avocat, dont la seule écriture d'appel fait 10 pages (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 1er février 2016 contre le jugement JTPI/15584/2015 rendu le 21 décembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3739/2013-17.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 10'510 fr., les met à la charge d'A_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant, laquelle reste acquise à l'Etat.

Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 6'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Marie NIERMARECHAL

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.