

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4788/2007

ACJC/941/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 22 JUIN 2012

Entre

Epoux X._____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par la 4^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 janvier 2011, comparant par Me Christian Lüscher, avocat, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

1. Y._____ **SA**, ayant son siège _____, intimée, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

2. Z._____ **SA**, ayant son siège _____, comparant par Me Christophe Gal, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 juin 2012.

EN FAIT

- A. Par acte déposé le 14 mars 2011 au greffe de la Cour de justice, époux X._____(ci-après : les époux X._____) appellent d'un jugement rendu le 20 janvier 2011, reçu le 11 février 2011, aux termes duquel le Tribunal de première instance a condamné Y.____ SA (ci-après : Y.____ SA) à leur verser 3'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 26 mai 2006 (ch. 1 du dispositif) et 3'228 fr. plus intérêts à 5% dès le 15 décembre 2006 (ch. 2 du dispositif), Y.____ SA étant condamnée à la moitié des dépens comprenant une indemnité de procédure de 5'000 fr. en faveur des époux X.____ (ch. 3 du dispositif), ceux-ci étant condamnés à payer une indemnité de procédure de 10'000 fr. en faveur de Z.____ SA (ci-après : Z.____ SA) (ch. 4 du dispositif) et les parties étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 5 du dispositif).

Les époux X._____ concluent à l'annulation des ch. 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris en tant qu'il les déboute de leurs conclusions prises à l'encontre de Z.____ SA et à l'annulation de ses ch. 3 à 5. Cela fait, ils demandent à la Cour de condamner Y.____ SA et Z.____ SA, conjointement et solidairement à leur payer 53'100 fr. avec intérêts à 5% dès le 29 octobre 2002, 3'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 24 mai 2006, 521 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 2 novembre 2001, 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 4 novembre 2002, 3'228 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2006 et 5'000 fr. avec intérêts dès le 6 février 2007, Y.____ SA et Z.____ SA devant être déboutées de toutes autres conclusions et le jugement querellé devant, pour le surplus, être confirmé. Si mieux n'aime la Cour, les époux X._____ ont demandé qu'après l'annulation des chiffres selon la teneur de leurs conclusions susmentionnées, le jugement soit confirmé pour le surplus et la cause renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à rendre, Y.____ SA et Z.____ SA devant être déboutées de toutes autres conclusions, avec suite de dépens.

Par actes déposés le 23 juin 2012 au greffe de la Cour, Z.____ SA et Y.____ SA ont conclu au déboutement des époux X._____, avec suite de dépens. Y.____ SA a formé un appel joint, demandant à la Cour d'annuler le ch. 2 du jugement querellé, celui-ci devant être confirmé pour le reste, avec suite de dépens.

Sur appel joint, les époux X._____ et Z.____ SA ont conclu au déboutement d'Y.____ SA, avec suite de dépens.

- B. a) Y.____ SA (ci-après : Y.____ SA) est une société sise à Genève, active dans le courtage et la promotion immobilière.

A. _____ en est l'administrateur unique et B. _____ en a été l'employé en qualité d'architecte jusqu'en 2006.

Z. _____ SA (ci-après : Z. _____ SA), dont le siège principal est à C. _____ (VD), exploite une succursale genevoise à D. _____. Z. _____ SA exploite une entreprise générale du bâtiment et de travaux publics, ainsi qu'un bureau d'ingénieurs et d'architectes, ce à quoi s'ajoute une activité de commerce en gros liée à l'industrie du bâtiment et des opérations commerciales, financières ou immobilières.

Elle est administrée notamment par E. _____, qui dispose de la signature individuelle.

b) En 1998, Y. _____ SA a promu la construction de cinq villas situées route _____, à F. _____.

La plaquette de promotion de Y. _____ SA du 7 janvier 1998 prévoyait la construction d'une maison comprenant un rez-de-chaussée avec garage et un étage, la réalisation d'un sous-sol (complet ou partiel) étant possible en option.

Selon cette plaquette de promotion, la villa B - dont les époux X. _____ deviendront les propriétaires par la suite - coûtait un prix total de 663'520 fr., comprenant le terrain (243'520 fr.), la construction (362'000 fr.), l'équipement (35'000 fr.), les taxes diverses (18'000 fr.) et les honoraires d'architecte (5'000 fr.).

B. _____ a établi les plans des villas précitées et a requis du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après: DAEL) l'autorisation de construire y relative au nom de Y. _____ SA - qui sera délivrée le 22 juillet 1998 sous le n° 1***.

Le 2 avril 1998, à la demande de 'Y. _____ SA, Z. _____ SA a établi un "descriptif de construction - devis" pour les villas précitées, indiquant qu'elles étaient livrables "clés en mains", frais de notaire, frais de mutation, frais intercalaires et assurance et honoraires de cadastration non compris. Le sous-sol était prévu en option; un garage en sous-sol n'était pas prévu, pas plus qu'une rampe d'accès.

A. _____ et B. _____ présentaient le projet de maison aux acquéreurs potentiels et discutaient avec eux des modifications possibles, B. _____ se montrant très souple sur ce point. Les aspects techniques étaient discutés en amont de la signature du contrat de vente des terrains.

Dans un deuxième temps, Y. _____ SA présentait Z. _____ SA pour la construction des maisons (tém. G. _____, PV d'enquêtes du 11.06.08, p. 11, décl. X. _____, PV de comparution personnelle du 18.12.07, p. 2). E. _____ et les

époux X. _____ ont eu leur premier contact direct environ deux jours avant la signature du contrat d'entreprise (décl. E. _____ et X. _____, PV de comparution personnelle du 26 février 2008, p. 8 et 9).

Selon A. _____, Y. _____ SA a obtenu pour cette opération une rémunération sous forme de courtage - couvrant l'établissement des plans initiaux par B. _____ et la demande d'autorisation -, une facture lui ayant été adressée personnellement à ce titre en tant que vendeur du bien immobilier. En revanche, ni Y. _____ SA ni lui-même n'avaient reçu un quelconque montant de la part de Z. _____ SA, notamment des commissions (décl. A. _____, PV de comparution personnelle du 18.12.07, p. 3).

c) Ayant eu connaissance de cette promotion immobilière en passant à proximité des terrains, H. _____ a contacté Y. _____ SA pour fixer un rendez-vous auquel il s'est rendu avec les époux X. _____ dont il était proche.

Les époux X. _____ ont immédiatement émis le souhait d'intégrer un garage double en sous-sol.

Les négociations précédant la signature du contrat de vente d'un terrain aux époux X. _____ et/ou aux époux H. _____ ont nécessité une dizaine de séances auxquelles B. _____ a participé, sur une durée d'environ deux mois. Il s'agissait de discuter des aspects techniques, soit des plans de la villa. B. _____ a affirmé aux époux X. _____ que la réalisation d'un garage en sous-sol était possible et a effectué un croquis de ces modifications du projet initial (tém. B. _____, PV d'enquêtes du 6.05.08, p. 3). A. _____, qui était également présent à une ou deux reprises, n'a pas émis d'objection à la réalisation d'un garage en sous-sol (tém. H. _____, PV d'enquêtes du 6.05.08, p. 7). Il était clair, au moment de la signature du contrat intervenue par la suite, que les époux X. _____ allaient construire ce garage (tém. B. _____, PV d'enquêtes du 6.05.08, p. 3).

Le 22 juillet 1998, l'autorisation de construire la villa a été délivrée sous le n° 1***. Bien que la possibilité de réaliser un sous-sol y était prévue, cette autorisation ne portait pas sur des garages en sous-sol ni sur une rampe d'accès.

Le 16 septembre 1998, les époux X. _____ ont informé leur banque de la concrétisation de leur projet, qui comprenait notamment un sous-sol complet et l'aménagement d'un double garage en sous-sol avec rampe d'accès.

Le 21 septembre 1998, indiquant faire suite à un entretien téléphonique avec Dame X. _____, Z. _____ SA a envoyé à celle-ci une copie de l'autorisation de construire la villa B au 29, chemin ___ à F. _____ ainsi que le lotissement. Z. _____ SA indiquait dans sa lettre que le dossier de plans prévoyait l'excavation complète du sous-sol, de sorte que la conception de deux garages en sous-sol ne

posait aucun problème. Selon elle, la banque des époux X. _____ pouvait donc financer leur maison sur la base de l'autorisation de construire susmentionnée.

d) Par acte notarié intitulé "Opération Chemin _____ /Vente-Achat" des 18 et 30 septembre 1998, les époux X. _____ ont acquis d'A. _____ - en copropriété, pour moitié chacun - la parcelle n° 2*** (n° 3***), feuille 16, de la commune de F. _____, pour la somme de 243'520 fr., qui a été payée.

Le 18 septembre 1998, les époux X. _____ ont signé un contrat d'entreprise SIA pour la réalisation de la villa B sur la parcelle susmentionnée pour un prix de 420'000 fr., TVA comprise, montant qui a été payé. Ce contrat précisait que le descriptif de construction du 2 avril 1998 en faisait partie intégrante, tout comme la demande d'autorisation de construire n° 1*** avec certaines modifications techniques. Il prévoyait en outre que toutes modifications du descriptif devaient faire l'objet de devis contresignés par les deux parties avant toute exécution donnant lieu à une plus-value ou à une moins-value. Un "devis global" adressé aux époux X. _____, comprenant un garage en sous-sol et une rampe, a été établi le 18 septembre 1998 par Z. _____ SA.

Le 1^{er} octobre 1998, Z. _____ SA a écrit un courrier à Y. _____ SA, aux termes duquel à la suite de la demande des clients des villas A et B de concevoir des garages en sous-sol, "il a été convenu que vous déposiez un complément d'autorisation de construire avec les modifications suivantes :

- villa A [...]
- villa B déplacée en aval de 3 m avec une altitude du rez-de-chaussée à 426,60 m".

Z. _____ SA indiquait prendre acte "qu'il n'y a pas de problème avec les gabarits et vis-à-vis du DTP et que nous pouvons exécuter l'équipement et le gros-œuvre des villas".

Le 16 novembre 1998, Z. _____ SA a établi les plans de la villa des époux X. _____ avec les modifications convenues. La villa des époux X. _____ avait désormais un rez-de-chaussée, un étage et un sous-sol comprenant deux garages. Le plan de coupe montrait la voie d'accès à ces derniers. Ces plans d'exécution ont été établis par Z. _____ SA sur la base des plans déposés en vue de la délivrance de l'autorisation de construire et des discussions ultérieures entre Y. _____ SA et les époux X. _____ (décl. E. _____, PV de comparution personnelle du 18.12.07, p. 5).

Z. _____ SA a réalisé quatre villas, dont celle acquise par les époux X. _____, la cinquième villa de la promotion ayant été construite par Y. _____ SA, sous la direction de B. _____. Celui-ci se trouvait dès lors très souvent sur le chantier,

toutefois sans participer aux rendez-vous de chantier intervenus entre Z. _____ SA et ses sous-traitants (décl. E. _____, PV de comparution personnelle du 26.02.08, p. 11).

Les travaux de la villa se sont terminés en 1999. Le 20 juillet 1999, les époux X. _____ ont reçu les plans définitifs des aménagements extérieurs de leur villa comprenant le sous-sol, les garages et la rampe d'accès. Ils ont pu emménager le 1^{er} octobre 1999.

Les époux X. _____ n'ont pas encouru d'honoraires d'architecte s'ajoutant aux montants payés aux titres des contrats qu'ils ont signés.

e) Le 16 mai 2000, un inspecteur de la police des constructions, procédant à une visite sur place en vue de la délivrance du permis d'habiter, a constaté que les travaux réalisés sur la parcelle des époux X. _____ ne correspondaient pas au permis délivré, car ce dernier ne comportait pas de garage en sous-sol avec rampe d'accès. La villa voisine (villa A), acquise par H. _____, se trouvait dans la même situation, car un escalier extérieur menant au sous-sol avait été construit sans autorisation.

Si la demande d'autorisation n'a pas été déposée avant la construction du garage, c'est parce que le chantier a démarré immédiatement et parce que B. _____ a omis de le faire tout de suite (tém. B. _____, PV d'enquêtes du 6.05.08, p. 3). B. _____ s'est considéré responsable de "ce qui s'est produit" parce que "le mandataire était le répondant de l'autorisation" (tém. B. _____, PV d'enquêtes du 6 mai 2008, p. 5).

Afin de régulariser la situation, Y. _____ SA a requis auprès du DAEL, le 16 juin 2000, une autorisation complémentaire de construire portant sur la rampe d'accès au garage de la villa B et le mur de soutènement au sud de celle-ci. Cette demande portait par ailleurs sur le dégagement devant le sous-sol et un escalier d'accès au sous-sol de la villa A.

Par courrier du 17 juillet 2000, Y. _____ SA a indiqué aux époux X. _____ que les frais inhérents à cette demande complémentaire seraient à leur charge et que les modifications éventuellement demandées par le DAEL ne seraient en aucun cas supportées par elle, leur demandant de contresigner ce courrier pour accord.

Par courrier adressé le 19 juillet 2000 à Y. _____ SA - dont une copie a été envoyée à Z. _____ SA pour information - les époux X. _____ s'y sont refusés, s'étonnant de l'absence d'autorisation pour la rampe d'accès aux garages.

Le 2 novembre 2001, I. _____ - Ingénieurs géomètres - a envoyé aux époux X. _____ une facture de 521 fr. 85 correspondant à la moitié des honoraires relatifs à ses prestations décrites comme suit: selon les instructions de Y. _____

SA, relevé état des lieux du talus exécuté côté Est des villas A et B conformément aux exigences du 19 mai 2000 de la Police des constructions; établissement du plan de situation et des coupes no 1 à 4 correspondants. Les époux X. _____ ont payé cette facture, en précisant qu'ils considéraient ne pas devoir ce montant.

Le 18 août 2000, le DAEL a refusé de délivrer l'autorisation complémentaire sollicitée et a ordonné la suppression des travaux non autorisés. B. _____ s'est vu infliger une amende administrative (art. 137 al. 1 et 3 LCI) dont le montant (10'000 fr.) était motivé par la gravité de l'infraction commise. En sa qualité de mandataire professionnellement qualifié, il ne pouvait ignorer que les travaux entrepris devaient préalablement lui être soumis pour approbation.

Dans un courrier adressé le 23 août 2000 au Conseiller d'Etat alors en charge du DAEL, B. _____ a déclaré assumer l'entière responsabilité de la situation, à l'exclusion de Y. _____ SA.

B. _____, agissant au nom et pour le compte de H. _____ et des époux X. _____, a formé recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après Commission) le 14 septembre 2000.

Par décision du 18 octobre 2001, la Commission a annulé la décision du DAEL et a ordonné la délivrance de l'autorisation sollicitée.

Saisi d'un recours du DAEL, le Tribunal administratif a rendu un arrêt, le 29 octobre 2002, aux termes duquel il a annulé la décision de la Commission s'agissant de la rampe d'accès aux garages - précisant dans ses considérants que celle-ci n'était pas autorisable - et a renvoyé à la cause à la Commission pour qu'elle statue sur la question de l'escalier d'accès au sous-sol de la villa A. H. _____ et les époux X. _____ ont été condamnés conjointement et solidairement au paiement d'un émolument de 2'000 fr., qu'ils ont refusé de payer, seule Y. _____ SA étant, selon eux, responsable de la situation.

f) Le 9 avril 2003, les époux X. _____ ont requis auprès DAEL le maintien à titre précaire de la construction de la rampe d'accès au garage double situé en sous-sol.

Le 12 novembre 2003, le DAEL a délivré une autorisation de construire pour le dégagement devant le sous-sol et l'escalier d'accès de la villa A ainsi que pour le muret de soutènement de la villa B.

Par arrêté du 24 mai 2006, le Conseil d'Etat a autorisé le maintien à titre précaire du garage et de la rampe d'accès réalisés sans autorisation sur la parcelle 2035, pour une durée de 10 ans, moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 300 fr., payable globalement par un versement de 3'000 fr. L'arrêté précisait qu'il

était accédé à la demande des époux X. _____ car la situation illicitement créée ne relevait pas directement de leur responsabilité, mais de celle de leur mandataire. La mention de précarité de l'immeuble a été inscrite au Registre foncier le 8 février 2007.

La montant peu élevé de la redevance fixée par le Conseil d'Etat a été motivé par le fait que les époux X. _____ subissaient une situation dont personne ne voulait assumer les conséquences, étant relevé qu'Y. _____ SA et B. _____ étaient déjà connus du Département pour des problèmes du même ordre (tém. J. _____, PV d'enquêtes du 11.11.08, p. 15).

Selon la pratique du département compétent, la démolition n'est pas exigée à l'issue de la période d'autorisation précaire; la situation n'est pas non plus régularisée par une autorisation définitive. Il y aura en quelque sorte une prolongation tacite de l'autorisation précaire, l'autorisation d'habiter n'étant pas non plus délivrée. Cette manière de procéder n'a jamais posé de problème. Cette précarité peut toutefois provoquer un amoindrissement de la valeur du bien immobilier concerné (tém. J. _____, PV d'enquêtes du 11.11.08, p. 15).

g) Les époux X. _____ ont mis en œuvre un expert privé en la personne d'K. _____ afin d'établir un rapport relatif au coût des travaux pour la remise en état de la villa sans l'accès au garage souterrain, conformément à l'autorisation de construire, et des travaux de construction, après autorisation de construire, de deux garages préfabriqués en béton.

Le rapport établi le 15 novembre 2006 par K. _____, facturé 3'228 fr. TTC (pièce 38 dem.) aux époux X. _____, est basé sur une visite sur place, K. _____ n'ayant pas pu obtenir les plans, ceux-ci se trouvant alors auprès du département compétent. K. _____ a évalué les travaux sur la base de son expérience et en collaboration avec certaines entreprises spécialisées. Les éléments utiles suivants résultent de ce rapport :

- L'obturation de la rampe d'accès au garage double, intervention estimée à environ 40'000 fr. HT, implique les prestations suivantes : A) préparation (soit dépose barrière murs rampe, découpe arasée murs rampe, découpe haut de rampe pour remblayage, préparation sol rampe, obturation portes de garage, imprévus : 20'370 fr. HT), B) obturation de la rampe (remblayage rampe - terre végétale, remblayage rampe - bidim, remblayage rampe - tout-venant compacté, remblayage rampe - terre végétale/sable compacté, imprévus : 9'513 fr. HT), C) aménagement extérieur (réglage des terres sur rampe + alentours, fraisage + engazonnement rampe et alentours, complément barrières, imprévus : 3'806 fr. 25 HT), D) honoraires (direction des travaux : 5'100 fr. HT);

-
- La construction de garages préfabriqués, intervention estimée à 43'000 fr. HT implique les prestations suivantes: G) garages à recréer en surface (préparation, garages préfabriqués en béton armé, complément barrières, imprévus : 33'600 fr. HT), H) honoraires (pour autorisation de construire et direction des travaux : 8'100 fr. HT).

h) Par courrier du 6 février 2007, les époux X. _____ ont mis en demeure Y. _____ SA de l'indemniser à concurrence des montants suivants: 521 fr. 85 (nouveau cadastrage pour la requête en autorisation accélérée, soit frais concernant l'établissement des plans par I. _____ pour les sous-sols), 2'000 fr. (émolument du jugement du Tribunal administratif), 3'000 fr. (redevance pour le maintien à titre précaire), 3'228 fr. (frais d'expertise K. _____), 89'308 fr. (dévaluation du bien immobilier selon l'expertise K. _____) et 5'000 fr. (participation aux honoraires d'avocat). Ils ont considéré qu'il appartenait à Y. _____ SA d'assumer la responsabilité des frais découlant de la non conformité de l'autorisation de construire, ainsi que de la dévaluation de leur bien immobilier, tous les montants précités étant réclamés avec des intérêts.

Des mises en demeure identiques ont été adressées à B. _____ et à Z. _____ SA (pièce 41 dem.), lesquels ont contesté les reproches qui leur étaient faits et devoir quelque montant que ce soit aux époux X. _____. Z. _____ SA s'étonnait, de surcroît, de ne pas avoir été informée de la situation auparavant (pièce 43 dem.).

Par courrier du 22 février 2007, Y. _____ SA S.A. a remis aux époux X. _____ une déclaration de renonciation à invoquer la prescription à leur égard en relation avec la construction de leur villa et ceci jusqu'au 29 février 2008. La déclaration précisait que la renonciation n'était valable que pour autant que la prescription n'ait pas déjà été acquise au 6 février 2007 (pièce 46 dem.).

- C.** **a)** Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 9 mars 2007, Époux X. _____ ont assigné Y. _____ SA et Z. _____ SA en paiement.

Ils ont conclu à ce que le Tribunal les condamne, conjointement et solidairement, à leur payer les sommes de 89'308 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 24 mai 2006 (dévaluation du bien immobilier), 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 24 mai 2006 (redevance pour le maintien à titre précaire), 521 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 2 novembre 2001 (frais I. _____ relatifs au cadastrage en vue de la requête en autorisation complémentaire), 2'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 4 novembre 2002 (émolument du Tribunal administratif), 3'228 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 novembre 2006 (honoraires de l'expert K. _____), et 5'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 6 février 2007 (honoraires d'avocat).

Y. _____ SA a conclu à ce que le Tribunal rende un jugement sur partie la mettant hors de cause. Subsidiairement, elle a conclu au rejet de la demande avec suite de dépens. Elle soutenait, en substance, ne s'être occupée que de la commercialisation d'un projet de construction ne comportant ni rampe d'accès, ni garage au sous-sol. Les demandeurs avaient eux-mêmes entrepris des travaux n'ayant pas fait préalablement l'objet d'une autorisation, Y. _____ SA n'ayant jamais pris d'engagement dans ce sens.

Z. _____ SA a conclu au déboutement des époux X. _____ avec suite de dépens, motifs pris de la prescription quant au prétendu défaut de l'ouvrage et, subsidiairement, de ce qu'il ne lui appartenait pas de requérir une autorisation complémentaire pour les modifications souhaitées par les époux X. _____.

b) Le Tribunal a désigné L. _____ en qualité d'expert pour répondre notamment aux questions suivantes :

- déterminer les travaux nécessaires pour supprimer la rampe d'accès au garage en sous-sol de la villa des époux X. _____, cas échéant le comblement du sous-sol et la remise en l'état des alentours, de manière à rétablir une situation conforme à celle autorisée par décision du 22 juillet 1998, dossier DD 1***, ainsi qu'en évaluer le prix aux coûts d'octobre 2002 (1);
- déterminer le coût de construction d'un garage préfabriqué de deux places en béton en se référant à des modèles préexistants, planification et émoluments administratifs compris, aux coûts d'octobre 2002 (2);
- déterminer la diminution ou la modification de la valeur vénale de la villa des époux X. _____, aux valeurs d'octobre 2002, en cas de suppression de la rampe d'accès et de la construction d'un garage en superficie par rapport à sa valeur dans l'état actuel, si elle avait été autorisée telle qu'elle existe (3);
- déterminer la différence de valeur vénale en 2002 de la villa dans l'hypothèse d'une part, où elle aurait été conforme à une autorisation de construire en force et, d'autre part, dans l'hypothèse, qui correspond au cas d'espèce, où la construction n'est pas conforme à l'autorisation et n'est tolérée que sous l'angle d'un maintien précaire (4);
- dire si la confection du rapport du 15 novembre 2006 par K. _____ pouvait raisonnablement justifier une note de frais et honoraires de 3'228 fr. (5).

L'expert L. _____ a rendu son rapport le 13 mai 2009, répondant comme suit aux questions posées :

La suppression de la rampe d'accès au garage en sous-sol impliquait la dépose "*des plots à planter constituant les murs de soutènement de part et d'autre de la*

rampe sur une hauteur d'environ 1 mètre", la dépose "des portes de garage et l'obturation en maçonnerie avec application d'une étanchéité à l'extérieur", la "pose d'un géotextile sur les aco-drains existants", le "remblayage en tout-venant damé par couches de 30 cm jusqu'au niveau - 40 cm par rapport au fini extérieur", et "l'adjonction d'une couche de terre végétale de 40 cm ainsi que la remise en état des abords et engazonnement". Le coût de ces travaux a été évalué à 30'000 fr. TTC, valeur novembre 2006. En octobre 2002, ce coût aurait représenté 28'000 fr. TTC (question 1).

La fourniture et la pose d'un garage double préfabriqué a été estimée à 42'000 fr. TTC valeur novembre 2006, et à 39'100 fr. TTC valeur octobre 2002, évaluation comprenant les travaux préparatoires, les honoraires pour demande d'autorisation, la direction des travaux et les émoluments administratifs (question 2).

L'expert a noté qu'un garage double situé à l'extérieur de la maison permettrait l'augmentation de la surface nette utile en sous-sol de 36 m² et de la surface de jardin de 80 m² (surface de la rampe). Il a toutefois pour inconvénient d'occuper une surface de jardin d'environ 30 m² et de supprimer le confort que constitue le fait de pouvoir se garer directement à l'intérieur de la maison. L'expert est parti du principe que la valeur du garage extérieur était compensée par la valeur du garage en sous-sol et a estimé empiriquement le confort que représentait le fait de se garer à l'intérieur de la maison qu'il a considéré compensé par la surface de jardin supplémentaire (50 m²). Il en découle que la plus-value nette est constituée par la surface nette utile supplémentaire en sous-sol de 36 m². Et de conclure que la réalisation de la variante garage extérieur aurait constitué une plus-value de 59'000 fr. valeur 2002 (question 3). En l'absence de surface à vendre en sous-sol de maison, il s'est fondé sur une surface équivalente en PPE en sous-sol qui vaudrait environ 2'500 fr. le m² et sur un taux de capitalisation de 5% pour 2009.

Il a réinterprété la 4^{ème} question du Tribunal de la manière suivante : *"quelle aurait été la moins-value de la villa à la vente en 2002 induite par le fait que la rampe n'est tolérée qu'à titre précaire?"*. A teneur de sa réponse à cette question, *"si l'on se met à la place d'un acquéreur éventuel, il semblerait logique que la moins-value corresponde au coût de mise en conformité des ouvrages (soit suppression de la rampe et réalisation d'un garage double à l'extérieur) dont la valeur a été estimée à 67'100 fr. (28'000 fr. + 39'100 fr.)* Tenant compte du fait que les travaux de comblement de la rampe et de réalisation d'un garage double à l'extérieur engendraient une plus-value d'environ 59'000 fr., la moins-value de la villa à la vente en 2002 serait de 8'100 fr. (67'100 fr. - 59'000 fr.), arrondis à 10'000 fr. pour tenir compte de divers désagréments administratifs.

S'agissant des frais et honoraires facturés aux demandeurs par K. _____, l'expert L. _____ a affirmé que le montant de 3'228 fr. correspondait à la nature et à

l'ampleur du travail effectué (8 h (architecte propriétaire du bureau) à 240 fr. + 8 h (technicien) à 130 fr.).

Entendu par le Tribunal le 12 octobre 2009, l'expert L._____ a confirmé le contenu de son rapport. Les parties ont accepté sa réinterprétation de la question 4 précitée. Au sujet de la troisième question, il a expliqué avoir utilisé le terme "empiriquement" car l'évaluation du confort (agrément de pouvoir entrer dans le véhicule à l'intérieur de la maison) constitué par le fait de se garer en sous-sol est difficile à faire par une réponse analytique. Il a en outre justifié son choix de valeur de surface PPE par le fait qu'il n'existait pas sur le marché de surface à louer ou à vendre en sous-sol de maison individuelle et donc pas de chiffre de comparaison. Le prix de 2'500 fr. au m², découlait de son expérience du marché - il n'existait pas dans la profession de tables à cet égard -, étant toutefois précisé qu'il pouvait y avoir des disparités en fonction de la localisation de l'immeuble. Il a indiqué qu'il aurait dû appliquer le taux de capitalisation 2002 au-lieu de celui afférent à 2009, précisant qu'à son avis ce taux était le même en 2002. La Banque cantonale de Genève n'avait en tout cas pas modifié ses recommandations pour le taux de rendement entre 2002 et 2009. La méthode de pondération utilisée, qui était usuelle, devait, selon sa pratique professionnelle, s'appliquer au présent cas.

Le Tribunal a invité l'expert à compléter ses réponses aux questions 1 et 2 en détaillant ses calculs à la manière de l'expert privé K._____ et d'indiquer les motifs des différences qui pourraient exister entre ces 2 modes de calcul d'ici au 30 octobre 2009.

L'expert L._____ a complété son expertise le 20 mai 2009. S'agissant de la dépose des plots à planter, la différence entre son expertise et l'expertise privée tenait au fait que selon son expérience, pour des raisons de coût et de stabilité du terrain, il suffisait de démolir ce mur constitué de bacs à planter sur une hauteur de 1 mètre sous le niveau du terrain et non dans sa totalité, impliquant une moins-value de 5'850 fr. HT par rapport à une démolition totale. Il détaillait par ailleurs les chiffres qu'il avait avancés dans son expertise.

c) Les demandeurs, critiquant le rapport de l'expert L._____, ont demandé au Tribunal, le 5 novembre 2009, d'ordonner un complément d'expertise à confier à un expert en transactions immobilières, familier avec la méthode hédoniste. Il convenait de lui demander de *"déterminer la différence de valeur vénale en 2002 de la villa dans l'hypothèse, d'une part, où elle aurait été conforme à une autorisation de construire en force et, d'autre part, dans l'hypothèse, qui correspond au cas d'espèce, où la construction n'est pas conforme à l'autorisation et n'est tolérée que sous l'angle du maintien précaire"*.

Y._____ SA et Z._____ SA se sont déterminées sur le fond et ont persisté dans leurs conclusions en rejet de la demande.

Par ordonnance rendue le 24 septembre 2010, le Tribunal a rejeté la demande en complément d'expertise, au motif que la méthode hédoniste pouvait être écartée par appréciation anticipée des preuves car elle apparaissait impossible à mettre en œuvre.

Les demandeurs ont persisté dans leurs conclusions - y compris, subsidiairement, en complément d'expertise -, réduisant néanmoins à 53'100 fr. leur conclusion en paiement tirée de la dévaluation de leur bien immobilier. Ils ont contesté le bien-fondé de l'expertise judiciaire notamment sur le montant retenu au titre de la dévaluation de leur villa.

d) Les éléments pertinents suivants résultent, en outre, des enquêtes :

E. _____ a indiqué qu'au moment de la signature du contrat d'entreprise, le projet de la rampe était définitivement retenu, ce dont A. _____ et B. _____ étaient informés. E. _____ s'était fondé sur des affirmations de B. _____ pour dire aux époux X. _____ que tout était en ordre pour les garages au sous-sol. Il n'avait que l'autorisation sur le plan initial et un croquis de la rampe mais il avait été question avec Y. _____ SA que l'autorisation complémentaire nécessaire serait obtenue. A cet égard, B. _____ lui avait dit avoir reçu des assurances du département compétent sur le fait que cette autorisation serait octroyée.

e) A l'appui de son jugement, le Tribunal a retenu, en substance, que la moins-value de la villa des époux X. _____ résultant de l'expertise judiciaire était, en l'état, hypothétique. Le lien de causalité faisait défaut entre l'omission d'Y. _____ SA de demander l'autorisation complémentaire en temps utile et les frais de cadastrage, respectivement l'émolument fixé par le Tribunal administratif.

C. a) Dans leur appel, avec lequel ils ont produit une pièce nouvelle (pce 55, soit une "liste des time-sheet" du 14 mars 2011 de l'Etude du conseil des époux X. _____ pour les années 2005 à 2007), les époux X. _____ ont reproché au Tribunal d'avoir retenu comme moins-value de la villa le montant résultant du rapport d'expertise judiciaire. Selon eux, si l'on acceptait, "faute de mieux", les suppositions fondant la méthode de l'expert L. _____ dans sa réponse à la question 4, il convenait néanmoins d'en modifier les paramètres. En effet, la mise en conformité coûtait 73'100 fr. et la plus-value à déduire s'élevait à 20'000 fr., de sorte que la moins-value à la vente induite par le fait que la rampe n'était tolérée qu'à titre précaire était de 53'000 fr.

Les époux X. _____ ont émis les critiques suivantes à l'égard de l'expertise judiciaire :

- ad question 1: contrairement à ce que préconisait l'expert L. _____, le mur de soutènement devait être détruit entièrement, l'argument de la stabilité du terrain

n'étant pas convainquant car le terrain était stable, avant l'excavation, nonobstant l'absence de ce mur; en outre, rien n'indiquait que le département compétent accepterait le mur enterré et les époux X._____ ne pouvaient être obligés de le tolérer (sur ce point, l'expert L._____ a ramené à 30'000 fr. - valeur 2006 - le coût de remblayage de la rampe estimé à 43'040 fr. par l'expert K._____, valeur novembre 2006). S'agissant du remblayage de la rampe, l'expert L._____ ne tenait pas compte du coût de 26m3 de sable - sans l'expliquer -, pas plus que des travaux de comblement des ouvertures du mur du sous-sol et de réétanchéification des façades. Enfin, les honoraires de mandataire étaient ramenés à 10% sans expliquer en quoi il serait erroné de retenir 15% comme l'expert K._____. La vérité se situait, dès lors, à mi-chemin entre les montants retenus respectivement par chacun des experts, soit 34'000 fr. valeur octobre 2002 compte tenu de la décote;

- ad question 3: outre le fait qu'il avait évalué des éléments empiriquement, soit sans base analytique, l'expert n'avait pas tenu compte, dans la délimitation de la plus-value pertinente de la plus-value esthétique que représentait un garage caché à l'intérieur, ni du fait que le différentiel positif de la surface de jardin étant dénué de valeur car il s'agissait d'une mince bande de terre devant un mur, à côté du garage extérieur, sans ensoleillement et sans intérêt. Le calcul de la plus-value due à la surface nette utile supplémentaire en sous-sol (36m2) était affecté de plusieurs erreurs. La valeur d'un m2 dans le sous-sol sans fenêtre d'une villa qui ne pouvait être vendu indépendamment et ne permettait que de faire du stockage était inférieure à une surface PPE. De plus, le prix de 2'500 fr./m2 était arbitraire et non documenté. La méthode alternative visant à déterminer la valeur de rendement n'était pas fiable. Le taux de capitalisation devait être de 6% environ (ce qui menait à une valeur de rendement de 38'300 fr.). La pondération utilisée surévaluait la valeur de PPE de manière injustifiée. Ainsi, la surface supplémentaire en sous-sol devait être estimée à 40'000 fr. au maximum, dont il convenait de déduire une moins-value de 20'000 fr. découlant du déplacement du garage en surface, de sorte que la plus-value nette de la villa était de 20'000 fr. (au lieu de 59'000 fr.);

- ad question 4: Selon la méthode de calcul de l'expert L._____, appliquée par les époux X._____ aux chiffres invoqués, la moins-value de leur villa s'élevait à 53'100 fr.

b) La Cour a convoqué les parties personnellement pour une audience fixée au 17 avril 2012 dans l'optique de trouver un accord transactionnel au litige.

Le 17 avril 2012, A. _____ s'est présenté, assisté de son avocat. Z._____ SA était représentée par son conseil. Les époux X._____ n'étaient ni présents, ni représentés. La Cour a gardé la cause à juger.

Dans un courrier adressé deux jours plus tard à la Cour, A. _____ a fait part à celle-ci de ses doléances quant au fait qu'il avait pris des dispositions et engagé des frais en relation avec l'audience précitée, alors que les époux X._____, impunément, ne s'étaient pas déplacés.

- D. L'argumentation des parties sera reprise, pour le surplus et dans la mesure utile, dans la partie en droit ci-dessous.

EN DROIT

1. **1.1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 308 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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

1.2. En appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard alors qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

Par conséquent, la pce 55, que les appelants auraient pu produire sans difficulté en première instance, est irrecevable.

2. Il convient de rechercher quelle est la nature des relations juridiques nouées entre les parties afin de déterminer quelles dispositions régissent les questions de responsabilité soulevées par la cause.

2.1. Le mandat est un contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis (art. 394 CO).

Sont désignés comme contrats innommés les contrats qui, tout en étant soumis aux dispositions générales du CO, ne font pas l'objet de dispositions spéciales; au sein de ces contrats innommés se distinguent les contrats mixtes, qui combinent les obligations caractéristiques de plusieurs types légaux et les contrats *sui generis*, qui comportent des obligations qui ne sont caractéristiques d'aucun régime légal spécial (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1; 120 V 299 consid. 4a; 109 II

462 consid. 3d; THEVENOZ, Commentaire romand, n. 10 et 12 ad intro art. 184-529 CO).

Face à un contrat mixte ou composé, il faut, dans chaque cas, déterminer quelles règles doivent s'appliquer eu égard aux particularités de l'accord en cause; pour déterminer quelles règles légales sont applicables à la question litigieuse, il convient de rechercher le "centre de gravité des relations contractuelles", appréhendées comme un accord global unique. Il faut dès lors examiner quelle est la portée de chacun des éléments du contrat mixte ou composé eu égard à la situation juridique globale. L'intérêt des parties, tel qu'il se déduit de la réglementation contractuelle qu'elles ont choisie, est déterminant pour décider de l'importance de tel ou tel élément par rapport à l'ensemble de l'accord (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1; 118 II 157 consid. 3a).

2.2. En l'espèce, c'est avec A. _____ que les appelants ont conclu un contrat de vente immobilière.

Par ailleurs, ils ont bénéficié de prestations d'Y. _____ SA, par le truchement de son employé, B. _____.

B. _____ a, en effet, fait bénéficier les appelants de ses services en les rencontrant plusieurs fois avant la signature des contrats pour discuter des modifications des plans, y compris de leur souhait de réaliser un garage en sous-sol.

Par conséquent, un contrat de mandat a été conclu entre Y. _____ SA et les appelants.

- 3.** **3.1.** Tant les dispositions sur le contrat de vente que celles sur le contrat de mandat (ATF 133 III 121 consid. 3.1) - en vertu de l'art. 321e al. 1 et 2 CO en rapport avec l'art. 398 al. 1 CO - renvoient au régime général de la responsabilité pour inexécution au sens des art. 97 ss CO.

Aux termes de l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Les quatre conditions requises en la matière sont l'inexécution de l'obligation, une faute du débiteur, un dommage et un rapport de causalité entre l'inexécution et le dommage (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd. 1997, p. 704). Le créancier doit prouver l'inexécution de l'obligation, le dommage qu'il a subi, ainsi que le rapport de causalité entre l'inexécution de l'obligation et le dommage; la faute est présumée (ENGEL, op. cit., p. 683).

Le dommage se définit comme la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le

montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2).

Le dommage ne se produit pas seulement au moment où le lésé vend la chose et subit ainsi une perte sur le prix de vente; il est libre de conserver la chose dépréciée et de réclamer le montant de la dépréciation (ATF 64 II 137 consid. 3c = JT 1938 I 621; CHAPPUIS, *Le moment du dommage*, thèse, no 165 ss; CHAPPUIS, *Quelques dommages dits irréparables, réflexions sur la théorie de la différence et la notion de patrimoine*, in SJ 2010 II p. 165, plus particulièrement p. 174 concernant le dommage virtuel et l'ATF 64 II 137 précité).

Le dommage actuel est celui qui s'est déjà produit jusqu'au moment du jugement de la dernière instance cantonale auprès de laquelle, selon le droit de procédure, de nouveaux faits peuvent encore être apportés et pris en compte (WERRO, *La responsabilité civile*, 2^{ème} éd. 2011, p. 46; 122 III 53 consid. 4c = JT 1996 I 590). Le dommage futur est celui qui se produit après ce jugement (WERRO, *ibidem*).

Le dommage doit être la conséquence du fait générateur de responsabilité. Un fait est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue l'une des conditions sine qua non. En d'autres termes, il existe un lien de causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2).

La jurisprudence n'exige pas du lésé qu'il prouve la causalité naturelle avec une exactitude scientifique. En cas d'omission, une vraisemblance prépondérante pour un certain cours des événements suffit (WERRO, *op. cit.*, p. 70; ATF 129 III 129 consid. 8). Lorsque le défendeur peut faire valoir que le dommage serait survenu même s'il avait agi conformément au droit (objection fondée sur le comportement de substitution licite), sa responsabilité n'est pas engagée (ATF 122 III 229 consid. 5a/aa; WERRO, *op. cit.*, p. 209).

Il convient en outre de se demander si le fait générateur de responsabilité a le caractère d'une cause adéquate; le rapport de causalité est adéquat lorsque l'événement considéré était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 129 II 312 consid. 3.3).

3.2. Si, dans son appréciation libre des preuves, le juge n'est en principe pas contraint de s'en tenir strictement aux conclusions de l'expert qu'il a mis en œuvre (arrêt du Tribunal fédéral 4P.47/2006 consid. 2.2.1, SJ 1986 p. 373), il ne saurait

toutefois s'en écarter sans motifs impératifs (ATF 125 V 352 consid. 3b/aa). Si le juge éprouve des doutes sérieux sur l'exactitude d'une expertise judiciaire, il doit recueillir des preuves supplémentaires; tel est le cas lorsqu'il envisage de s'écarter d'un rapport d'expertise, parce qu'il n'est pas convaincu par la partie technique (arrêt du Tribunal fédéral in SJ 1997 p. 58) ou lorsque l'expertise est affectée d'erreurs manifestes, de contradictions ou présente des lacunes (ATF 125 V 352 consid. 3b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral in SJ 1984 p. 213). Une expertise présentée par une partie n'a pas la même valeur que des expertises mises en œuvre par un tribunal conformément aux règles de procédure applicables. Le juge est toutefois tenu d'examiner si elle est propre à mettre en doute, sur les points litigieux importants, l'opinion et les conclusions de l'expert mandaté par le tribunal (ATF 125 V 352).

Ce n'est pas à l'expert, mais bien au juge qu'il incombe de résoudre les questions juridiques qui se posent dans le complexe de faits faisant l'objet de l'expertise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_478/2008; ATF 118 Ia 144 consid. 1c).

4. En l'espèce, les appelants invoquent une moins-value de leur villa et d'autres dommages dus à l'omission d'Y._____ SA de demander l'autorisation complémentaire en temps voulu.

C'est effectivement à Y._____ SA qu'il appartenait, en sa qualité de mandataire des appelants, de requérir cette autorisation. Elle est donc responsable de la violation du contrat résultant de la négligence de son employé, qui a omis de solliciter l'autorisation complémentaire (art. 97 et 101 al. 1 CO). En effet, il était clair au moment de la signature du contrat, que les époux X._____ allaient construire le garage souhaité (tém. B._____ et E. _____), de sorte qu'il convenait de solliciter l'autorisation complémentaire, ce que B. _____ a reconnu. A cet égard, le DAEL a relevé la gravité de l'omission reprochée à B. _____. Le Conseil d'Etat a, au surplus, indiqué que le mandataire des appelants était responsable de la situation illicitement créée.

Les appelants bénéficient d'une autorisation de maintien à titre précaire de la rampe d'accès au garage double situé en sous-sol. Même si la démolition n'est, en principe, pas exigée à l'issue de la période d'autorisation précaire, la situation juridique de leur rampe d'accès, faute d'être définitivement régularisée, est relativement incertaine. Or, il en résulte un amoindrissement de la valeur de leur bien immobilier. A cet égard, la diminution de leurs actifs n'a rien de virtuel et ne dépend pas d'une éventuelle vente, à l'avenir, de leur bien immobilier. Les appelants subissent, en effet, un dommage actuel et réel, compte tenu des principes jurisprudentiels rappelés ci-dessus.

En ce qui concerne le montant de la moins-value de la villa, les critiques émises par les appelants à l'égard de l'expertise judiciaire ne mettent pas en doute

l'exactitude de celle-ci. En particulier, on ne saurait reprocher à l'expert judiciaire d'avoir estimé l'alternative plus économique d'une démolition partielle du mur de soutènement, pas plus que d'avoir un avis différent de celui de l'expert privé en ce qui concerne la stabilité du terrain. Les appelants n'ont pas démontré le caractère prétendument erroné du taux de 10% retenu par l'expert judiciaire pour les honoraires relatifs à la demande d'autorisation et la direction des travaux, ce taux n'étant pas choquant selon la Cour compte tenu du principe de liberté contractuelle, ce à quoi s'ajoute qu'on peut raisonnablement attendre des appelants de diminuer leur dommage sur ce point (art. 44 CO par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO; ATF 132 III 359 = SJ 2007 I p. 141).

Les appelants reprochent à l'expert judiciaire d'avoir apprécié empiriquement la valeur du confort lié à la possibilité de se garer à l'intérieur de leur villa sans tenir compte de la plus-value esthétique d'un garage caché. L'approche de l'expert semble toutefois adéquate étant donné la difficulté d'apporter une réponse analytique sur la plus-value que représente un garage en sous-sol. Par ailleurs, les appelants ne démontrent pas leur affirmation quant à l'absence de valeur de la surface supplémentaire de jardin obtenue en effectuant les travaux devisés, prise en compte dans l'expertise judiciaire.

En ce qui concerne le calcul de la plus-value tirée de la surface supplémentaire de 36 m² obtenue en sous-sol, l'expert judiciaire a expliqué devant le Tribunal que son choix de valeur de surface PPE pour son estimation résultait de l'absence sur le marché de surface à louer ou à vendre en sous-sol de maison individuelle et donc de l'absence de chiffres permettant une comparaison. Le prix de 2'500 fr. au m² - qui pouvait varier selon la localisation - a été estimé sur la base de son expérience. Or, ces éléments sont suffisamment sérieux pour écarter les affirmations et arguments des appelants sur ce point.

Selon les appelants, le taux de capitalisation applicable au calcul de la valeur de rendement de la surface précitée devrait être de 6%. A supposer que tel soit le cas, ce qui n'est pas prouvé, la moins-value de la villa - calculée dans le cadre de la question 4 de l'expertise - ne dépasserait en tout état pas le montant de 10'000 fr. retenu par l'expert judiciaire.

Les appelants critiquent la méthode de calcul de la valeur pondérée de la plus-value liée à la surface précitée utilisée par l'expert judiciaire au motif que la valeur de PPE est surévaluée. Ils n'allèguent cependant pas, ni ne démontrent que cette méthode, usuelle selon l'expert judiciaire, serait inapplicable au cas d'espèce ou contraire à une règle unanimement admise ou à des usages en matière d'expertise immobilière.

Par conséquent et au surplus, les prétendus défauts de l'expertise judiciaire invoqués par les appelants ne sont pas propres à mettre en doute l'exactitude ni le

sérieux de l'expertise judiciaire. Il convient ainsi de s'en tenir aux conclusions de cette dernière.

Si B. _____ avait sollicité l'autorisation complémentaire litigieuse en temps utile, les appelants n'auraient pas subi la moins-value précitée de 10'000 fr., ils n'auraient pas dû payer la redevance de 3'000 fr. pour l'autorisation obtenue à titre précaire et n'auraient pas reçu la facture de I. _____ (521 fr. 85) puisqu'elle se réfère aux exigences de la Police des constructions. Par ailleurs, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, l'omission de demander l'autorisation nécessaire en temps utile est propre à entraîner les frais précités.

Le fait que les appelants n'ont pas recouru à une expertise judiciaire provisionnelle, ce que Y. _____ SA leur reproche à tort car ils n'en avaient pas l'obligation, n'empêche pas d'appliquer le même raisonnement aux frais d'expertise privée encourus par les appelants, d'un montant de 3'228 fr., lesquels correspondent au travail fourni.

Par conséquent, Y. _____ SA sera condamnée à payer ces montants aux appelants. Le jugement sera partiellement annulé à cet égard.

En revanche, il n'est pas établi qu'une demande d'autorisation préalable aux travaux de construction aurait empêché les appelants d'être condamnés à un émolument de 2'000 fr. par le Tribunal administratif, Y. _____ SA soutenant à cet égard que les appelants auraient encouru ces frais de toutes façons. Il convient de tenir compte du fait que l'autorisation complémentaire a été refusée par le DAEL, que celui-ci a recouru contre la décision de la Commission et que seul le maintien à titre précaire de la construction réalisée a été autorisé en fin de compte. Du point de vue de la preuve requise, la vraisemblance du cours des événements invoqué par les appelants n'est, dès lors, pas prépondérante. Par conséquent, le lien de causalité naturelle entre le montant de 2'000 fr. et l'omission litigieuse n'est pas réalisé.

Par ailleurs, les appelants n'ont pas prouvé le dommage invoqué au titre de frais d'avocat (5'000 fr.), de sorte qu'ils seront déboutés sur ces deux points.

5. Selon les appelants, Z. _____ SA doit être condamnée à réparer le dommage susmentionné conjointement et solidairement avec Y. _____ SA, avec laquelle elle forme prétendument une société simple. A leur avis, il appartenait à Z. _____ SA de solliciter l'autorisation complémentaire litigieuse.

5.1. Après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO). Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance que ceux décrits à l'art. 368

al. 1 CO, le maître peut notamment réduire le prix en proportion de la moins-value et demander des dommages et intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (art. 368 al. 2 CO).

L'action du maître en raison des défauts d'une construction immobilière se prescrit contre l'entrepreneur, de même que contre l'architecte ou l'ingénieur qui a collaboré à l'exécution de l'ouvrage, par cinq ans à compter de la réception (art. 371 al. 2 CO).

5.2. La société simple est un contrat de durée par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO). En tant que contrat multilatéral, les prestations ne sont pas échangées, mais réunies en vue d'un but commun, contrairement aux contrats synallagmatiques (TERCIER, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd. 2009, n. 7439 ss ; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2^{ème} éd. 2000, p. 695).

Il s'agit d'un contrat de durée dont les éléments caractéristiques sont, d'une part, l'apport, c'est-à-dire la prestation que chaque associé doit faire au profit de la société - en argent, en créances, en d'autres biens, en industrie ou sous une autre forme -, d'autre part, le but commun qui rassemble les efforts des associés (TF 4C.22/2006 du 5 mai 2006). Ceux-ci manifestent leur volonté de s'unir afin que chacun puisse directement ou indirectement tirer profit des prestations respectives; on parle à ce sujet de l'*animus societatis*, qui implique la volonté des associés de partager les responsabilités, les bénéfices et les pertes éventuelles, critère qui différencie la société simple des contrats synallagmatiques (TERCIER, op. cit., n. 7450-7452 et 7457 ss).

La loi ne pose aucune exigence pour la forme du contrat de société simple; il peut donc se créer par actes concluants, voire sans que les parties en aient même conscience; on parle alors de "société de fait" (TERCIER, op. cit., n. 7529).

6. En l'espèce, les appelants ont conclu, avec Z. _____ SA, un contrat d'entreprise portant sur la construction de leur villa.

Compte tenu du raisonnement susmentionné, c'était à Y. _____ SA, en sa qualité de mandataire, de demander l'autorisation litigieuse en temps utile. En tant qu'entrepreneur, Z. _____ SA a fait preuve envers les appelants de la diligence requise en adressant à Y. _____ SA le courrier du 1er octobre 1998, sans compter que B. _____ lui avait assuré que l'obtention de l'autorisation en question ne poserait pas de problème. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, il ne résulte donc pas de la procédure et notamment pas du courrier précité, que Z. _____ SA savait que la construction de la rampe d'accès et du garage se ferait sans autorisation. A supposer qu'un défaut au sens de l'art. 367 al. 1 CO existe, ce

qu'il n'est pas utile de déterminer, toute dissimulation dolosive de celui-ci est donc à exclure.

Par ailleurs, les diverses démarches entreprises par Y. _____ SA pour obtenir une autorisation complémentaire ont été effectuées exclusivement pour le compte des appelants et pas, comme ceux-ci le soutiennent, également pour le compte de Z. _____ SA. Elles n'ont pas pu avoir, dès lors, pour effet d'interrompre le délai de prescription de cinq ans applicable à Z. _____ SA.

Or, la réception de l'ouvrage ayant eu lieu le 1^{er} octobre 1999, l'action contre Z. _____ SA était prescrite lors du dépôt de la demande au Tribunal, le 9 mars 2007.

Les éléments du dossier ne conduisent pas la Cour à retenir l'existence d'une société simple entre les intimées. En particulier, chacune d'elles a offert ses propres services aux appelants de manière distincte, sans union d'efforts ni de ressources. En effet, chacune a mené sa propre affaire, Y. _____ SA ayant eu pour but de promouvoir la construction de villas - elle a été rémunérée sous forme de courtage par A. _____ - et Z. _____ SA ayant eu pour objectif de les construire. En outre, il ne résulte pas de la procédure une volonté des intimées de partager les responsabilités, les bénéfices et les pertes éventuelles, de sorte qu'aucun *animus societatis* n'est prouvé.

Compte tenu de ce qui précède, les appelants seront déboutés des conclusions prises contre Z. _____ SA, le jugement devant être confirmé à cet égard.

7. Les frais judiciaires relatifs à l'appel principal sont fixés à 6'000 fr. (art. 104 al. 1, 105 al. 1 et 2 CPC; art. 13 et 17 RTFMC). Ce montant est compensé par l'avance versée à l'Etat.

Les appelants obtiennent gain de cause, à l'égard de Y. _____ SA, sur le principe du dommage résultant de la dévaluation de leur bien immobilier et sur un montant correspondant à environ 1/3 du total de leurs conclusions. Ils supporteront, par conséquent, 1/3 des frais précités, soit 2'000 fr., Y. _____ SA devant supporter les 2/3 restants, soit 4'000 fr., qu'elle devra leur verser (art. 106 al. 2 CPC).

Les frais judiciaires de l'appel joint sont fixés à 600 fr. Y. _____ SA, qui succombe à cet égard, supportera ce montant, compensé par l'avance versée à l'Etat.

Les dépens de l'appel sont fixés à 5'666 fr. (art. 105 al. 1 et 2 CPC, art. 84, 85 et 90 RTFMC, réduction d'1/3).

Les appelants devront verser 1'000 fr. à Z. _____ SA à ce titre (art. 106 al. 1 CPC).

Le solde (4'666 fr.) sera réparti à raison d'1/3 (1'555 fr.) à la charge des appelants et de 2/3 (3'111 fr.) à la charge de Y. _____ SA (art. 106 al. 2 CPC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X. _____ et Dame X. _____ contre le jugement JTPI/770/2011 rendu le 20 janvier 2011 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4788/2007-4.

Déclare recevable l'appel joint interjeté contre le même jugement par Y. _____ SA, le 23 juin 2011.

Au fond :

Annule le ch. 5 de ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau :

Condamne Y. _____ SA à payer à Époux X. _____ 10'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 29 octobre 2002.

Condamne Y. _____ SA à payer à Époux X. _____ 521 fr. 85 plus intérêts à 5% l'an dès le 2 novembre 2001.

Confirme les ch. 1, 2, 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel principal à 6'000 fr. et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais déjà opérée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Ces frais sont mis à la charge de Époux X. _____ à hauteur de 2'000 fr. et à la charge de Y. _____ SA à hauteur de 4'000 fr., montant que celle-ci devra verser à X. _____ et Dame X. _____.

Arrête les frais judiciaires de l'appel joint à 600 fr., les met à la charge de Y._____ SA et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais déjà opérée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Fixe les dépens de l'appel à 5'666 fr.

Condamne Y._____ SA à verser à Époux X._____ 3'111 fr. au titre de dépens d'appel.

Condamne époux X._____ à verser à Y._____ SA 1'555 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne époux X._____ à verser 1'000 fr. à Z._____ SA à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Blaise PAGAN, Madame Sylvie DROIN, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

Indication des voies de recours :

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

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

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