

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5769/2009

ACJC/245/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 28 FEVRIER 2014**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par la 10<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 27 juin 2013, comparant par Me Christophe GAL, avocat, avenue Krieg 7, 1208 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Monsieur B\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ (VD), intimés, comparant par Me Lorraine Ruf, avocate, rue Saint-Pierre 3, case postale 5044, 1002 Lausanne (VD), en l'étude de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.03.2014.

---

---

**EN FAIT**

**A. a)** A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : A\_\_\_\_\_), société avec siège à \_\_\_\_\_ (GE), a pour but notamment la promotion et la construction immobilières. C\_\_\_\_\_ en est l'administrateur et D\_\_\_\_\_ le directeur.

**b)** A\_\_\_\_\_ a réalisé la promotion immobilière "E\_\_\_\_\_ " à I\_\_\_\_\_ (VD), villas jumelles dont la surface annoncée sur son site internet était de 219 m<sup>2</sup> sur deux niveaux avec mezzanine et un sous-sol de 90 m<sup>2</sup>, salon/salle à manger de 50 m<sup>2</sup>, cuisine de 15 m<sup>2</sup> et quatre chambres dont la principale de 19 m<sup>2</sup>.

Les surfaces indiquées par A\_\_\_\_\_ étaient des surfaces brutes (tém. F\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_), sans que cela ne soit précisé par elle.

A\_\_\_\_\_ a chargé G\_\_\_\_\_ de la commercialisation de ce projet. Les annonces publicitaires parues en 2007 indiquaient une superficie de 219 m<sup>2</sup> sur deux niveaux avec mezzanine, et celles parues en 2008 indiquaient une surface brute de 219 m<sup>2</sup>.

**c)** Par convention conclue le 2 février 2007 avec A\_\_\_\_\_, représentée par H\_\_\_\_\_, courtière en immobilier anciennement employée de G\_\_\_\_\_ SA, les époux B\_\_\_\_\_ ont réservé la Villa H de "*219.70 m2 environ prévue sur quatre niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et combles), comprenant 8 pièces (dont 4 chambres), une cave et une buanderie, un garage et un parking extérieur*".

A cette époque, les époux B\_\_\_\_\_ étaient locataires d'un logement d'environ 145 m<sup>2</sup> et souhaitaient pouvoir disposer de plus d'espace pour leur famille (décl. Monsieur B\_\_\_\_\_).

**d)** Le 1<sup>er</sup> mai 2007, les époux B\_\_\_\_\_ ont acquis de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la Commune de I\_\_\_\_\_ au prix de 414'800 fr.

**e)** Simultanément, les époux B\_\_\_\_\_ ont conclu avec A\_\_\_\_\_ un contrat d'entreprise SIA (ci-après : le contrat) portant sur "*la réalisation d'une maison mitoyenne, sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage, mezzanine, d'une superficie d'environ 219.70 m2 + sous-sol d'environ 90.25 m<sup>2</sup>*", pour un prix forfaitaire de 835'200 fr.

A teneur du contrat, les époux B\_\_\_\_\_ étaient représentés par le directeur des travaux, soit la société J\_\_\_\_\_ SA (ci-après : J\_\_\_\_\_), elle-même représentée par K\_\_\_\_\_.

---

Le contrat stipulait en outre les éléments utiles suivants :

- faisaient partie intégrante du contrat un descriptif personnalisé annexé au contrat, le dossier d'autorisation de construire (mis à disposition du maître de l'ouvrage sans frais) et les plans d'autorisation de construire.
- la maison serait livrée en principe le 30 avril 2008, mais au plus tard le 31 juillet 2008. Une indemnité de 100 fr. par jour serait due par A\_\_\_\_\_ dans l'hypothèse d'un retard dans la remise des clés pour cause autre qu'un cas de force majeure, tel que mauvais temps.
- une prorogation de for en faveur des tribunaux genevois.
- l'intégration de la norme SIA 118 (1977/1991).

Le plan de masse (ci-après également : plan de vente) (pce 40 app.) remis en annexe au contrat et signé par les époux B\_\_\_\_\_, indiquait que la villa comportait un sous-sol de 90,3 m<sup>2</sup>, un rez-de-chaussée de 88,8 m<sup>2</sup> (avec notamment une cuisine de 15 m<sup>2</sup>, un séjour de 42,4 m<sup>2</sup> et une salle à manger de 8,9 m<sup>2</sup>), un premier étage de 90,3 m<sup>2</sup> (avec quatre chambres, soit : chambre n° 1 de 19,3 m<sup>2</sup>, chambre n° 2 de 16 m<sup>2</sup> + mezzanine, chambre n° 3 de 12,4 m<sup>2</sup> et chambre n° 4 de 16,5 m<sup>2</sup> + mezzanine) et une mezzanine de 40 m<sup>2</sup> (soit une mezzanine de 18,5 m<sup>2</sup> et une autre de 21,4 m<sup>2</sup>). Seules ces surfaces, brutes, comprenant les murs intérieurs et extérieurs de la villa, étaient mentionnées, sans précision de ce que les murs étaient inclus et sans autres mensurations.

Le descriptif de construction (pce 10 int.), annexé au contrat et signé par les époux B\_\_\_\_\_, comportait en page 7 le "détail des équipements" qui prévoyait, en bas de page, du carrelage pour la "*cuisine section 30 x 60 cm (12,50 m2), hall section 30 x 60 cm (6,60 m2), WC au sol section 30 x 60 cm (1,45 m2), WC au (sic) murs section 33 x 33 cm (10,49 m2), salon section 30 x 60 cm (53,30 m2), bains 1<sup>er</sup> sol et murs 33 x 33 cm, bains 1<sup>er</sup> sol et murs 33 x 33 cm et douche 1<sup>er</sup> sol et murs 3 x 33 cm*" et du parquet pour la "*chambre 1 selon plan (16.80m2), chambre 2 selon plan (33.00 m2), chambre 3 selon plan (9.00 m2) et chambre 4 selon plan (33.00 m2)*". Il était précisé sous "N.b" que "*la mezzanine était prévue dans les m<sup>2</sup> des chambres*". Les surfaces, approximatives, mentionnées sur ce document sont nettes (tém. L\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_). La partie technique de ce descriptif a été expliquée aux époux B\_\_\_\_\_ par J\_\_\_\_\_ sans que la question des surfaces ne soit abordée à cette occasion (tém. H\_\_\_\_\_).

Les plans d'autorisation de construire, qui indiquaient des surfaces nettes, c'est-à-dire à l'intérieur des murs de chaque pièce, n'ont pas été annexés au contrat, mais simplement "mis à disposition" des maîtres d'ouvrage. Ils ont en revanche été remis à la commune. Selon l'architecte en charge du projet, c'était conforme à un

usage destiné à permettre à la commune de contrôler que les pièces n'avaient pas une surface inférieure à un métrage déterminé (tém. L\_\_\_\_\_).

Les plans d'exécution, soumis le 26 septembre 2007 aux époux B\_\_\_\_\_ (pce 28 app.), qui les ont signés, indiquaient des surfaces identiques à celles inscrites dans les plans de masse précités, soit des surfaces brutes, qui intégraient les murs intérieurs et extérieurs de la villa.

**f)** Le 16 juin 2008, A\_\_\_\_\_ a indiqué aux époux B\_\_\_\_\_ qu'en raison des intempéries, la livraison de la maison était reportée au 30 septembre 2008, ce dont les époux B\_\_\_\_\_ ont pris note, le 11 juillet 2008, en précisant que tout délai postérieur à cette date ferait l'objet d'un dédommagement selon les termes du contrat.

**g)** Finalement, l'ouvrage a été livré le 6 octobre 2008, avec six jours de retard, divers travaux restant néanmoins encore à faire.

M\_\_\_\_\_, employé de A\_\_\_\_\_, a témoigné que le retard du chantier était dû aux intempéries. Selon un relevé de pluviométrie de Météosuisse, produit dans une version incomplète (soit les pages impaires uniquement), il a plu, en 2008, cinq jours au mois de juillet, quatre jours au mois d'août et trois jours en septembre.

Lors de la livraison, le solde du prix de l'ouvrage (38'410 fr.) et le coût de travaux complémentaires (15'569 fr. 02) étaient encore dus à A\_\_\_\_\_ par les époux B\_\_\_\_\_.

**h)** Le 9 octobre 2008, les époux B\_\_\_\_\_ ont formellement déclaré à A\_\_\_\_\_ opposer en compensation la somme de 25'000 fr. et réserver leurs droits. Ils relevaient avoir été contraints d'accepter la remise des clés, leurs affaires étant d'ores et déjà prêtes pour le déménagement.

**i)** Dans un courriel adressé le 20 octobre 2008 à K\_\_\_\_\_, Monsieur B\_\_\_\_\_ a indiqué qu'à la suite de discussions avec ses voisins, les dimensions intérieures de sa villa étaient potentiellement litigieuses et que des mesures devaient être effectuées aux fins de vérification.

**j)** A la demande de A\_\_\_\_\_, le Tribunal d'arrondissement de la Côte a ordonné, le 24 décembre 2008, l'inscription provisoire au Registre foncier du district de N\_\_\_\_\_ (VD) d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 53'797 fr. 02 avec intérêt à 5% l'an dès le 6 octobre 2008, plus accessoires légaux, en faveur de A\_\_\_\_\_ sur la parcelle dont Monsieur et Madame B\_\_\_\_\_ sont propriétaires (cause PT08.038234).

Par convention du 30 janvier 2009, ratifiée le 10 février 2009, les parties ont sollicité du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte l'inscription

---

---

provisoire de l'hypothèque légale, un délai au 31 mars 2009 étant imparti à A\_\_\_\_\_ pour ouvrir action au fond.

**k)** Le 24 février 2009, les époux B\_\_\_\_\_ ont indiqué à A\_\_\_\_\_ qu'ils avaient constaté que la surface de leur logement était inférieure à celle indiquée sur les plans. Ainsi, au lieu d'une surface totale de 219 m<sup>2</sup>, c'était une superficie de 179 m<sup>2</sup> qui avait été mesurée, soit 40 m<sup>2</sup> de moins. Cela représentait un défaut entraînant une moins-value pour laquelle ils exigeaient réparation.

**l)** Le 26 février 2009, A\_\_\_\_\_ a fait notifier à Madame B\_\_\_\_\_ et à Monsieur B\_\_\_\_\_ des commandements de payer, poursuites n° 2\_\_\_\_\_ et n° 3\_\_\_\_\_, pour les montants de 38'410 fr. et de 15'569 fr. 02 avec intérêts à 5% dès le 6 octobre 2008, auxquels ces derniers ont fait opposition.

**m)** Le 23 mars 2009, les époux B\_\_\_\_\_ ont indiqué à A\_\_\_\_\_ que la pose de la barrière en verre dans les escaliers, qui devait être réalisée pour le 13 décembre 2008, n'était pas encore terminée, ce qui empêchait la délivrance du permis d'habiter. Ils lui impartissaient un ultime délai au 1<sup>er</sup> avril 2009 pour terminer cet ouvrage, faute de quoi ils mandateraient une entreprise tierce à ses frais.

Finalement, O\_\_\_\_\_ est intervenu pour la mise en état de ces garde-corps, qui n'avaient pas été exécutés dans les règles de l'art (tém. O\_\_\_\_\_).

**n)** D'autres acheteurs de la promotion concernée estiment avoir été trompés sur la surface de leur habitation. Un litige opposant A\_\_\_\_\_ aux époux P\_\_\_\_\_ est en cours, tandis qu'une procédure entre A\_\_\_\_\_ et les époux Q\_\_\_\_\_ s'est terminée au Tribunal fédéral. Dans un arrêt 4A\_65/2012 du 21 mai 2012, le Tribunal fédéral a rejeté un recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre un arrêt ACJC/1578/2011 rendu par la Cour de justice dans la cause C/11590/2009. Dans cet arrêt, la Cour a condamné A\_\_\_\_\_ à payer aux époux Q\_\_\_\_\_ un montant au titre de la moins-value de leur villa, découlant d'une différence entre la surface promise et la surface livrée. A l'appui de cette décision, il a entre autres été retenu que R\_\_\_\_\_, ex-employé de G\_\_\_\_\_, présent à la signature du contrat de construction, n'était pas sûr que, dans l'esprit de Monsieur Q\_\_\_\_\_, était claire la surface que celui-ci acquérait.

**o)** Au mois de mai 2008, les époux B\_\_\_\_\_ ont contrôlé le devis relatif aux parquets, qui indiquait notamment les surfaces concernées, par pièce, et le prix au m<sup>2</sup>. Ils en ont rectifié un point, soit un calcul.

**p)** Les époux B\_\_\_\_\_, de langue anglaise, se sont toujours fait traduire les documents et courriers concernant leur villa, se faisant en outre accompagner aux rendez-vous par une personne pouvant leur traduire les informations fournies, soit notamment M\_\_\_\_\_ ou leurs amis, les époux S\_\_\_\_\_.

---

**B. a)** Par acte expédié au greffe du Tribunal de première instance le 31 mars 2009, A\_\_\_\_\_ a assigné conjointement et solidairement les époux B\_\_\_\_\_ en paiement de la somme de 53'979 fr. 02 (38'410 fr. + 15'562 fr. 02) avec intérêt à 5% dès le 6 octobre 2008, concluant en sus à ce que le Tribunal prononce la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer précités et à ce qu'il convertisse en inscription définitive à concurrence de 53'979 fr. 02 l'inscription provisoire d'hypothèque légale ordonnée le 10 février 2008, ordonne au conservateur du registre foncier du district de N\_\_\_\_\_ (VD) de faire procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque légale d'artisans et d'entrepreneurs à due concurrence, condamne les époux B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement à payer à A\_\_\_\_\_ le coût de l'extrait cadastral et de l'inscription, ainsi que les droits d'enregistrement et d'inscription de l'hypothèque légale au registre foncier, les condamne à payer à A\_\_\_\_\_ les dépens relatifs à la cause PT 08.038234, y compris l'indemnité de procédure et le coût d'inscription et des droits d'enregistrement et d'inscription provisoire d'hypothèque au registre foncier, soit 900 fr., et tous les frais supplémentaires liés au droit d'enregistrement et à l'inscription provisoire au Registre foncier, avec suite de frais, les époux B\_\_\_\_\_ devant être déboutés de toutes autres conclusions.

**b)** Les époux B\_\_\_\_\_ ont conclu, principalement, au déboutement de A\_\_\_\_\_ et, reconventionnellement, à la condamnation de celle-ci à leur payer solidairement entre eux, en dernier lieu, la somme de 410'895 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2009.

Ils ont en outre réclamé, sans l'intégrer dans le montant global précité, 7'000 fr. au titre de peine conventionnelle de 100 fr. par jour de retard.

Ils ont soutenu que l'ouvrage livré présentait des défauts, en particulier en ce sens que la surface habitable de celui-ci était inférieure de 40 m<sup>2</sup> aux 219 m<sup>2</sup> convenus, ce qui représentait, selon eux, une moins-value de 152'548 fr. Ils ont par ailleurs invoqué, entre autres, divers défauts et retards dans les retouches que J\_\_\_\_\_ s'était engagée à réaliser, ainsi que la pose par une entreprise tierce de la barrière d'escalier.

**c)** Sur demande reconventionnelle, A\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, appelée en cause par les époux B\_\_\_\_\_, ont conclu, en dernier lieu, à ce qu'il soit donné acte à A\_\_\_\_\_ de ce qu'elle reconnaissait devoir aux époux B\_\_\_\_\_ les montants de 8'466 fr. 50 et de 10'190 fr., de dire que le montant total de 18'656 fr. 50 serait acquitté par compensation avec la créance de A\_\_\_\_\_ de 53'979 fr. 02 contre les époux B\_\_\_\_\_, ceux-ci devant être déboutés de toutes autres conclusions et condamnés conjointement et solidairement aux frais.

A\_\_\_\_\_ acceptait de payer 8'466 fr. 50 relatifs au coût de réfection de travaux de peinture des plafonds et reconnaissait devoir 10'190 fr. pour la pose de la barrière

---

des escaliers par un tiers. Pour le reste, les époux B\_\_\_\_\_ savaient que les surfaces exprimées sur les plans de vente et d'exécution représentaient des valeurs brutes, ce qui excluait tout défaut à ce titre. Il n'y avait en tout état pas de moins-value, dès lors qu'une villa identique contiguë à la leur, avait été vendue au prix de 1'470'000 fr. et représentait une valeur vénale de 1'600'000 fr. en l'état du marché au 31 janvier 2012.

**d)** Il résulte en outre des enquêtes les éléments pertinents suivants :

Selon D\_\_\_\_\_ (directeur de A\_\_\_\_\_), F\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_ (anciens collaborateurs de G\_\_\_\_\_), il était habituel de se référer à des surfaces brutes dans le cadre de la vente de villas à construire.

La surface nette dépendait des aménagements intérieurs de chaque client, de sorte que seuls des m2 bruts pouvaient être vendus (tém. F\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_).

Selon H\_\_\_\_\_ on expliquait habituellement au client, car cela était nécessaire, que la surface indiquée dans une annonce publicitaire comprenait les murs, F\_\_\_\_\_ ayant en revanche affirmé que de telles explications n'étaient pas automatiquement fournies aux clients.

La différence entre les surfaces brutes et nettes était d'environ 15% en moyenne (tém. H\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_).

Parmi les témoins entendus, H\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ ont affirmé ne pas avoir discuté des surfaces avec les époux B\_\_\_\_\_ lors de leurs contacts avec ceux-ci. R\_\_\_\_\_, qui a collaboré à la commercialisation des villas concernées a indiqué avoir rencontré les époux B\_\_\_\_\_ à trois reprises, d'abord avec les plans et les descriptifs de la construction (soit pce 10 déf). Sur la base du descriptif, ils avaient débattu de la question de la surface. Les époux B\_\_\_\_\_, comme tous les acheteurs, avaient posé des questions sur la surface balayable ou habitable, c'est-à-dire dont ils auraient la disposition une fois les aménagements terminés. Il était persuadé que tous les acheteurs, dont faisaient partie les époux B\_\_\_\_\_, avaient compris que le contrat portait sur une surface brute. Il était certain de leur avoir expliqué qu'ils achetaient une surface brute et qu'il y aurait un décalage en fonction de leurs aménagements et qu'ils disposeraient dès lors d'une surface inférieure pour meubler et utiliser leur maison. Pour lui il n'y avait aucun doute mais il ne pouvait pas savoir comment les clients comprenaient ce qu'il expliquait. En plus, il y avait la barrière de la langue.

Madame et Monsieur P\_\_\_\_\_ ont indiqué être tombés des nues lorsqu'en emménageant, ils avaient constaté que la surface dont ils disposaient était

---

inférieure à la surface de 219 m<sup>2</sup> qui leur avait été vendue. Personne ne leur avait expliqué que les surfaces indiquées étaient brutes.

e) Les éléments pertinents suivants ressortent du rapport d'expertise établi le 20 décembre 2012 par V\_\_\_\_\_, mis en œuvre par le Tribunal, devant lequel celui-ci a confirmé les termes de son expertise : les "surfaces brutes intérieures" de la villa des époux B\_\_\_\_\_, soit les surfaces balayables, de mur à mur, sans l'épaisseur de ceux-ci, totalisent 275,67 m<sup>2</sup> avec le sous-sol selon les mesures prises personnellement par l'expert, y compris 8,77 m<sup>2</sup> de surface des murs intérieurs, isolations et gaines. L'emprise au sol, soit la surface de l'ouvrage, murs compris, était conforme aux plans d'enquête et au plan de cadastration, l'ouvrage correspondant aux plans d'exécution. Il n'y avait pas de moins-value à chiffrer dès lors que la construction réalisée ne présentait pas de différence de surface par rapport aux plans.

f) Entendu par le Tribunal, Monsieur B\_\_\_\_\_ a affirmé n'avoir jamais été informé de la taille de la maison. Pour lui, il était clair qu'il avait acheté une maison de 219 m<sup>2</sup> habitable. Il n'en avait jamais douté, raison pour laquelle il n'avait pas posé de question à ce sujet. Personne ne lui avait expliqué qu'il y aurait une différence entre brut et habitable. Il n'avait jamais entendu le mot brut. S'il l'avait su il n'aurait jamais acheté cette maison. Il avait déménagé le 9 octobre 2008, mais il y avait alors encore des ouvriers qui travaillaient. Aujourd'hui tout n'était pas encore terminé. Il n'y avait pas pu avoir de problème de langue et de compréhension, étant donné l'aide reçue pour les traductions.

Madame B\_\_\_\_\_ a confirmé les déclarations de son époux en précisant que le retard de la livraison était en réalité dû aux innombrables erreurs causées par les ouvriers.

g) Aux termes d'une expertise privée, réalisée le 7 mai 2013 sur mandat des époux B\_\_\_\_\_, la surface totale nette de leur villa est de 246,39 m<sup>2</sup> avec le sous-sol et les mezzanines.

h) Le 27 juin 2013, le Tribunal a rendu son jugement, reçu le 2 juillet 2013, aux termes duquel, sur demande principale et sur demande reconventionnelle, il a condamné A\_\_\_\_\_ à payer un montant de 117'827 fr. 48 à Madame et Monsieur B\_\_\_\_\_ conjointement et solidairement (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ aux 2/3 des dépens, comprenant une indemnité de procédure de 6'000 fr. en faveur des époux B\_\_\_\_\_ (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), les époux B\_\_\_\_\_ étant, sur appel en cause, déboutés de leurs conclusions (ch. 4) et condamnés aux dépens y relatifs, comprenant une indemnité de procédure de 3'000 fr. en faveur de J\_\_\_\_\_ (ch. 5), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 6).

---

Pour fonder son jugement, le Tribunal a retenu l'existence de défauts, respectivement aux titres de la différence de surface entre la construction attendue de bonne foi par les époux B\_\_\_\_\_ et celle livrée (le Tribunal retenant sur ce point la surface de 246,39 m<sup>2</sup> résultant de l'expertise privée du 7 mai 2013), de la réfection de peintures et de la réparation du garde-corps de l'escalier extérieur, dont il résultait des moins-values respectivement de 171'271 fr. (seuls 152'548 fr. ont été accordés selon la propre estimation des époux B\_\_\_\_\_), 8'466 fr. 50 et 10'190 fr. Une pénalité pour six jours de retard était due en outre, faute de preuve que celui-ci découlait des intempéries. Le montant de 53'979 fr. 02 dû à A\_\_\_\_\_ par les époux B\_\_\_\_\_ était acquitté par compensation. J\_\_\_\_\_ n'était pas liée contractuellement aux époux B\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle n'encourait aucune responsabilité à leur égard.

- C. a) Par acte expédié le 2 septembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement.

Elle conclut à l'annulation des ch. 1 à 3 de son dispositif et à la confirmation de ce jugement pour le surplus. Reprenant, sur demande principale, les conclusions formées devant le Tribunal, elle conclut, sur demande reconventionnelle, à ce que la Cour lui donne acte de ce qu'elle reconnaît devoir aux époux A\_\_\_\_\_ les montants de 8'466 fr. 50 et de 10'190 fr., qu'elle dise que la somme totale de 18'656 fr. 50 sera acquittée par compensation avec la créance de A\_\_\_\_\_ de 53'979 fr. 02 à l'encontre des époux B\_\_\_\_\_, ceux-ci devant être déboutés de toutes autres conclusions et condamnés, conjointement et solidairement aux frais de l'instance.

Les époux B\_\_\_\_\_ concluent au déboutement de A\_\_\_\_\_, avec suite de frais.

b) Les parties ont été informées le 15 novembre 2013 de la mise en délibération de la cause.

c) Les arguments des parties seront examinés dans la mesure utile dans la partie EN DROIT ci-dessous.

### **EN DROIT**

1. 1.1. Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Celui-ci a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 145 al. 1 let. b CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.2. Comme l'appel suspend la force jugée et le caractère exécutoire du jugement entrepris dans la seule mesure des conclusions prises en appel (art. 315

al. 1 CPC), les ch. 4 à 6 du dispositif du jugement querellé sont entrés en force de chose jugée.

**1.3.** L'appel est régi par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC), l'ancien droit de procédure civile (aLPC) étant en revanche applicable devant le Tribunal (art. 404 al. 1 CPC).

**1.4.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 2.** La qualification juridique du contrat conclu entre les parties, soit un contrat d'entreprise soumis aux art. 363 ss CO et à la norme SIA 118 qu'il intègre, n'est pas litigieuse.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu l'existence d'un défaut résultant de la différence de surface entre l'ouvrage convenu et celui livré.

**2.1.** Le juge doit d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO) sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Lorsqu'elle ne peut pas être établie, il faut tenter de découvrir leur volonté présumée en interprétant leurs déclarations selon le sens que le destinataire pouvait et devait raisonnablement leur donner, selon les règles de la bonne foi. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressée (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

**2.2.** La norme SIA 118 précise, en son art. 165 al. 1, que l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut. La notion de défaut de l'art. 166 al. 1 et 2 SIA 118 est la même que celle découlant de l'art. 368 CO. L'ouvrage est entaché d'un défaut au sens de cette dernière disposition lorsqu'il ne possède pas les qualités convenues - expressément ou tacitement - par les parties, ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi. S'agissant du premier type de défauts, il peut y avoir défaut au sens juridique, alors même qu'il n'y a pas défaut au sens technique. Il ne faut pas se limiter à ce qui a été expressément formulé, mais il convient de rechercher, selon les règles générales d'interprétation, ce que les parties ont voulu dans chaque cas concret (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_460/2009 du 4 décembre 2009, consid. 3.1.1).

L'indication du volume de la construction à ériger ou de la surface du terrain vendu constitue une qualité promise propre à engager la responsabilité de l'entrepreneur ou du vendeur si la chose livrée n'a pas la contenance indiquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3.).

**2.3.** En l'espèce, les parties ont conclu un contrat portant sur la réalisation d'une maison, sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage, mezzanine, d'une surface d'environ 219,70 m<sup>2</sup> + sous-sol d'environ 90,25 m<sup>2</sup>, pour un prix forfaitaire de 835'200 fr.

S'agissant de l'appelante, il ressort du dossier et notamment de ses propres déclarations et des témoignages recueillis par le Tribunal que celle-ci a toujours considéré que les surfaces qu'elle proposait étaient des surfaces brutes, soit les surfaces totales au sol de la construction, comprenant les murs.

Reste à rechercher la réelle volonté des intimés.

La convention de réservation puis le contrat passé entre les parties n'indiquent pas si la surface de l'ouvrage proposé était brute ou nette. Les plans de vente et d'exécution non plus. Le site internet de l'appelante, qui contient pas moins de cinq mentions de surfaces, ne précise pas non plus la nature des surfaces indiquées.

De surcroît, il doit être retenu que la nature brute des surfaces mentionnées dans les différents documents présentés, comprenant la surface des murs extérieurs et donc la déduction nécessaire de la surface de ceux-ci pour obtenir au final une surface utilisable nette, n'a pas été expliquée aux intimés. Le témoignage de R\_\_\_\_\_ n'est à ce propos pas convainquant. En effet, dans la procédure opposant l'appelante aux époux Q\_\_\_\_\_ (C/11590/2009) ayant abouti à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012, ce même témoin a affirmé ne pas être certain que le genre de surface de l'immeuble que ceux-ci acquéraient était clair pour eux. Or, en totale contradiction avec ce qui précède, R\_\_\_\_\_ a indiqué dans la présente procédure être persuadé que tous les clients de la promotion avaient compris que le contrat mentionnait une surface brute de l'immeuble dont ils se portaient acquéreurs. Pour le surplus, aucun autre témoin n'a affirmé avoir, dans le cadre de la promotion et de la construction de leur villa, éclairé les époux B\_\_\_\_\_ sur la notion de surface indiquée dans les actes.

Il peut être dès lors retenu que la volonté des intimés était que le bien immobilier qu'ils acquéraient par la conclusion du contrat avec l'appelante comportait une surface nette, soit une surface utilisable effectivement, telle que mentionnée dans celui-ci et les autres documents qui leur avaient été soumis. Le fait que la différence entre la surface nette de l'ouvrage livré et la surface voulue par les intimés n'a pas été invoquée plus tôt par ceux-ci n'est pas déterminant à cet égard.

Il en découle qu'en l'absence de volonté réelle concordante des parties, il convient de rechercher comment les intimés pouvaient, de bonne foi, comprendre les déclarations de l'appelante sur la surface de l'ouvrage.

Les plans de vente mentionnaient uniquement des indications de surfaces sans autre précision de leur nature et ne contenaient pas de mensurations, de sorte que

les clients (i.c. les intimés) ne pouvaient pas comprendre de ces éléments que les murs viendraient en déduction des surfaces exprimées. Il ne peut être reproché aux intimés de ne pas avoir prêté une attention particulière à la mention de surfaces nettes, encore approximatives, figurant dans le descriptif de construction. En effet, cette indication (essentielle) n'est mentionnée qu'au bas de la page 7 du descriptif de construction, document concernant les aspects techniques de l'ouvrage, et de surcroît dans le chapitre intitulé "détail des équipements". Cette présentation pour le moins peu claire doit être imputée à l'appelante, rédactrice des documents contractuels. Quant au dossier d'autorisation de construire, en particulier les plans d'autorisation de construire qui indiquaient des surfaces nettes, celui-ci n'a pas été remis aux intimés.

Par conséquent, les intimés pouvaient, de bonne foi, comprendre que la surface de l'immeuble acquis indiquée par l'appelante, en particulier dans le contrat, était de 309,95 m<sup>2</sup> nets au total (219,7 m<sup>2</sup> + 90,25 m<sup>2</sup>), la conformité de l'ouvrage livré avec les plans, relevée par l'expert judiciaire, n'étant pas déterminante.

Il convient dès lors de partir du principe que les parties ont conclu un contrat portant sur la construction d'une maison d'une surface nette de 309,95 m<sup>2</sup>. Or, la surface nette de l'ouvrage effectivement livré, selon l'expert judiciaire, qui a mesuré les surfaces balayables, de mur à mur, sans l'épaisseur des murs extérieurs mais avec les murs intérieurs, les isolations et les gaines qu'il convient de décompter, s'élève à 266,90 m<sup>2</sup> (275,67 m<sup>2</sup> - 8,77 m<sup>2</sup>). La surface de l'ouvrage livré est donc de 43,05 m<sup>2</sup> inférieure à celle de l'ouvrage promis. Cette différence, non négligeable, est un défaut entachant l'ouvrage livré.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir accordé une diminution du prix de l'ouvrage aux intimés.

**3.1.** Le prix doit être réduit "en proportion de la moins-value" (art. 368 al. 2 CO).

Pour calculer la réduction du prix "en proportion de la moins-value", la jurisprudence et la doctrine majoritaire ont adopté la méthode dite relative : la réduction du prix correspond au rapport existant entre la valeur objective de l'ouvrage non défectueux et la valeur de l'ouvrage effectivement livré (ATF 116 II 305 consid. 4a p. 313; 111 II 162 consid. 3a; 105 II 99 consid. 4a p. 101). Le choix de cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192 p. 193). Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu (sans défaut) et la valeur objective de l'ouvrage effectivement livré (avec défaut). Pour éviter cette difficulté, la jurisprudence a posé les présomptions que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré est égale au prix convenu par les parties (ATF 111 II 162 consid. 3b p. 163) et que le montant de la réduction du prix est présumé égal aux coûts de remise en état de l'ouvrage (ATF 116 II 305 consid. 4a

p. 313 s.). Enfin, on doit conférer au juge un pouvoir d'appréciation des faits au sens de l'art. 42 al. 2 CO lorsque l'exactitude du montant de la réduction est difficile à établir (arrêt du Tribunal fédéral 4C.346/2003 du 26 octobre 2004, consid. 4.3.1). Il convient encore de mentionner l'avis doctrinal selon lequel, en matière de vente immobilière avec indication de surface erronée, la réduction du prix devrait se calculer en multipliant la surface manquante par le prix au mètre carré (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.6 et références citées).

**3.2.** En l'espèce, comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans l'arrêt 4A\_65/2012 déjà cité, il n'est pas facile de chiffrer la moins-value objective d'une maison due à une différence de surface nette alors que l'estimation d'une villa est en principe liée à la valeur du terrain sur laquelle elle est construite et qu'ici, des contrats séparés ont été conclus pour l'achat du terrain et la construction de la villa. De ce point de vue, le prix de revente de l'une des propriétés qui a fait partie de la promotion en cause n'est pas déterminant pour fixer la valeur de l'ouvrage effectivement livré. En outre, la valeur actuelle de la villa des intimés n'est pas pertinente, dès lors que la moins-value découle de ce que l'appelante a livré un ouvrage défectueux pour le prix convenu pour un ouvrage dénué de défaut.

Il convient, dès lors, de calculer la diminution du prix conformément à la méthode adoptée par la Cour de céans dans la cause C/11590/2009 et confirmée dans l'arrêt du Tribunal fédéral cité ci-dessus, soit proportionnellement à la différence de surface :

$835'200 \text{ fr. (prix convenu)} \times 266,90 \text{ m}^2 / 309,95 \text{ m}^2 = 719'196 \text{ fr. 25 (prix réduit)}$ .

La moins-value de l'ouvrage livré s'élève, dès lors, à 116'003 fr. 75 (835'200 fr. - 719'196 fr. 25).

En ce qui concerne, par ailleurs, la pénalité relative au retard de livraison, le seul relevé de pluviométrie versé à la procédure en relation avec de prétendues intempéries ne démontre pas des pluies d'une fréquence particulière, pas plus qu'il ne permet de déduire un quelconque lien de causalité entre la pluie enregistrée à telle ou telle date et un retard des travaux à effectuer. Par conséquent, il n'est pas prouvé que le retard de livraison est dû à des intempéries. S'ajoute donc à la moins-value susmentionnée une pénalité de retard de 600 fr.

Compte tenu des montants de 10'190 fr. et de 8'466 fr. 50 que l'appelante reconnaît devoir payer aux intimés, le montant total dû par l'appelante à ceux-ci sur demande reconventionnelle s'élève à 134'660 fr. 25.

Ce montant doit être réduit par compensation du montant de 53'979 fr. 02 dû par les intimés à l'appelante.

Par conséquent, le jugement querellé sera annulé et l'appelante sera condamnée à payer 80'681 fr. 25 aux intimés.

4. Les frais de la première instance, dont l'appelante ne critique ni le montant ni le mode de répartition, seront confirmés.

Les frais d'appel sont fixés à 9'600 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Les intimés, qui succombent partiellement en appel, seront condamnés à la moitié de ce montant (soit 4'800 fr.) - l'appelante étant condamnée à l'autre moitié (4'800 fr.). Elle sera en outre condamnée à la moitié des dépens, fixés à 4'000 fr., soit 2'000 fr., les intimés étant condamnés à l'autre moitié (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 2 CPC; art. 19 et 20 LaCC; art. 85 al. 1 et 90 RTFMC).

Dans la mesure où l'appelante a avancé les frais judiciaires d'appel (art. 111 al. 1 CPC), les intimés, qui en supportent la moitié, seront condamnés à lui restituer 4'800 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A \_\_\_\_\_ SA contre les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement JTPI/8977/2013 rendu le 27 juin 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5769/2009-10.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau :

Condamne A \_\_\_\_\_ SA à payer à Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, un montant de 80'681 fr. 25.

Confirme les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'600 fr. et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais opérée par A \_\_\_\_\_ SA, qui reste acquise à l'Etat.

Les met à la charge de A \_\_\_\_\_ SA et de Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_, à parts égales entre l'appelante, d'une part, et les intimés, d'autre part.

Condamne Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer 4'800 fr. à A \_\_\_\_\_ SA à ce titre.

Condamne Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à A \_\_\_\_\_ SA 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne A \_\_\_\_\_ SA à verser à Monsieur et Madame B \_\_\_\_\_ 2'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Barbara SPECKER

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.