



POUVOIR JUDICIAIRE

C/711/2019

ACJC/1518/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 28 OCTOBRE 2025**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,

**Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_,

tous deux appelants d'un jugement rendu par la 17<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 juin 2023, représentés par Me C \_\_\_\_\_, avocat,

et

**D** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par Me Alexandre AYAD, avocat, Odier Halpérin & Associés Sàrl, boulevard des Philosophes 15, case postale 427, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 octobre 2025.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/7677/2023 du 28 juin 2023, le Tribunal de première instance (ci-après: le Tribunal) a condamné [l'atelier d'architecture et d'ingénieurs EPFL] D\_\_\_\_\_ SA à remettre divers documents, plans et décomptes à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), autorisé ces derniers à confier la réparation des défauts de l'ouvrage constatés par le rapport d'expertise à des entreprises de leur choix (ch. 2), condamné D\_\_\_\_\_ SA à céder à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ les droits à garantie des entreprises sous-traitantes à l'exception de E\_\_\_\_\_ SA et F\_\_\_\_\_ SA (ch. 3) et à leur payer 39'832 fr. 25 (ch. 4) et 260 fr. (ch. 5).

Le Tribunal a mis à la charge des parties, à raison de la moitié chacune, les frais judiciaires, arrêtés à 9'813 fr. 20, les a compensés avec les avances de frais fournies, condamné D\_\_\_\_\_ SA à payer 1'906 fr. 60 à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à ces derniers la somme de 206 fr. 80 (ch. 6), condamné D\_\_\_\_\_ SA à payer 6'500 fr. à titre de dépens à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ch. 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 30 août 2023, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel contre les chiffres 4 à 8 du dispositif de ce jugement, qu'ils avaient reçu le 29 juin 2023, concluant à leur annulation et à ce que la Cour condamne D\_\_\_\_\_ SA à leur payer 99'643 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 16 août 2017, ainsi qu'aux frais et dépens de deux instances, comprenant une juste indemnité pour les honoraires et débours de leur conseil.

**b.** Par réponse du 20 octobre 2023, D\_\_\_\_\_ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a produit une pièce nouvelle, soit une ordonnance du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (DTAE/6468/2023) du 17 août 2023.

**c.** Par réplique du 24 novembre 2023 et duplique du 15 janvier 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

**d.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont déposé une détermination spontanée le 26 janvier 2024 et produit une pièce nouvelle, soit un commandement de payer du 15 décembre 2023 que D\_\_\_\_\_ SA leur avait fait notifier pour un montant de 15'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 16 août 2017.

**e.** Par détermination spontanée du 8 février 2024, D\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité de cette pièce.

**f.** Par pli de la Cour du 29 février 2024, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

---

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier:

**a.** D\_\_\_\_\_ SA, inscrite au registre du commerce de Genève, a pour but social "tous travaux et mandats d'architecture et d'ingénieur, ainsi que tous conseils, expertises et recherches dans les domaines immobiliers et de construction en général".

G\_\_\_\_\_, architecte, en est l'administrateur.

**b.** H\_\_\_\_\_, propriétaire de parcelles à X\_\_\_\_\_ [GE], a mandaté G\_\_\_\_\_ pour la construction de la résidence "I\_\_\_\_\_".

**c.** Une autorisation de construire a été délivrée le 29 septembre 2015 pour "la construction d'un habitat groupé de cinq villas (43.41% HPE) avec couverts à voitures, panneaux solaires et pompes à chaleur".

**d.** L'agence immobilière J\_\_\_\_\_ a été mandatée pour la vente de ces villas.

**e.** Le 1<sup>er</sup> mars 2016, J\_\_\_\_\_ a fait parvenir à A\_\_\_\_\_ une brochure relative à la promotion "I\_\_\_\_\_ ", ainsi que le contrat d'entreprise générale et le descriptif des travaux.

**f.** Par courriel du 8 mars 2016, A\_\_\_\_\_ a manifesté son intérêt pour la villa D de cette promotion.

Selon la brochure, il s'agissait d'une maison d'une surface habitable de 133 m<sup>2</sup> répartie sur deux niveaux hors-sol ainsi qu'un sous-sol et une surface de terrain de 187 m<sup>2</sup>, composée de six pièces et de deux places de parking. Elle était mise en vente au prix de 1'340'000 fr. Un chauffage au sol avec pompe à chaleur et des panneaux solaires étaient prévus. Le terme "Minergie" figurait dans la présentation des données techniques et dans la description générale de la promotion, qui mentionnait un projet qui séduirait "l'amateur de maison d'un style de construction traditionnel, allié aux dernières technologies en matière d'isolation et de consommation d'énergie, sous le label Minergie, grâce aux panneaux solaires et à la pompe à chaleur."

**g.** Le 5 avril 2016, A\_\_\_\_\_ et son épouse B\_\_\_\_\_ (ci-après aussi : les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_) ont conclu devant notaire un contrat de vente et d'achat portant sur une part de copropriété d'une moitié chacun de la parcelle sur laquelle devait être construite la villa D du projet "I\_\_\_\_\_".

Le même jour, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont signé un contrat d'entreprise générale avec D\_\_\_\_\_ SA, lequel prévoit notamment:

- la construction d'une villa avec couvert pour deux voitures et sous-sol pour une exécution clé en mains, l'entrepreneur général s'obligeant envers le

maître de l'ouvrage à faire, fournir et exécuter les travaux qui lui ont été confiés, conformément aux règles de l'art, aux normes SIA et Minergie (art. 1.1 et 1.2);

- l'engagement de l'entrepreneur général à respecter les délais suivants pour la réalisation de l'ouvrage: début des travaux de l'ensemble des villas le 4 avril 2016, ouvrage prêt à l'utilisation 16 mois après le début des travaux (art. 3.1);
- les prestations de l'entrepreneur général comprises dans le prix de l'ouvrage, soit notamment, tous les travaux et fournitures selon le descriptif et les plans de l'ouvrage (art. 5);
- les échéanciers des paiements de la construction: 10% à la signature chez le notaire du contrat d'entreprise générale; 30% au début du terrassement; 30% à la pose de la sablière de charpente; 30% au début des travaux de chapes; 10% à la remise des clés (art. 5);
- le délai de garantie d'un an à compter du moment où l'ouvrage "est prêt à la mise en service". Au cours de ce délai, le maître de l'ouvrage a le droit de signaler en tout temps les défauts éventuels sauf s'il s'agit de défauts dont l'élimination tardive causerait des dommages. Dans ce cas, les défauts doivent être notifiés sans délai aux entreprises concernées afin d'y remédier aux frais de l'entrepreneur général dans les délais contractuels (art. 6);
- les dispositions finales : "en cas de divergences entre les parties dans l'interprétation des bases et annexes du présent contrat, les parties soumettrons le litige à un expert désigné d'un commun accord. Si les conclusions de l'expert choisi ne peuvent résorber le litige, alors le différend sera soumis aux tribunaux ordinaires de Genève" (art. 8).

Le descriptif des travaux annexé au contrat d'entreprise générale prévoit notamment:

- une prise TV dans le séjour, raccordée à l'antenne sur le toit, une antenne TV collective située à l'entrée du chemin pour chaînes suisses et françaises en commun pour les 5 villas avec amplificateur;
- "l'éclairage des couverts, des extérieurs" par détecteurs;
- la production d'eau chaude sanitaire assurée par un chauffe-eau de 600 litres;
- différentes isolations "selon norme type minergie" ou "selon minergie".

---

**g.** Le 12 juillet 2017, D\_\_\_\_\_ SA a informé A\_\_\_\_\_ de ce que la livraison de la villa était prévue au cours de la semaine 32, sans la totalité des aménagements extérieurs.

**h.** Le 8 août 2017, les parties se sont rencontrées sur les lieux pour faire le point de la situation. Par courriel du lendemain adressé à D\_\_\_\_\_ SA, A\_\_\_\_\_ a résumé les "points discutés et convenus", s'agissant des travaux à réaliser et/ou modifier en vue de la remise des clés prévue pour le 18 août.

**i.** Le 14 août 2017, D\_\_\_\_\_ SA a adressé à A\_\_\_\_\_ un nouveau décompte des travaux de plus-value et moins-value, le solde à payer étant de 4'737 fr. 40.

**j.** Le 17 août 2017, A\_\_\_\_\_ a écrit à D\_\_\_\_\_ SA pour, notamment, apporter des corrections à ce décompte.

Il a, entre autres, évoqué une moins-value de 807 fr. 40, correspondant à la différence entre le devis de K\_\_\_\_\_ cuisine (3'606 fr. de plus-value) et le montant facturé par D\_\_\_\_\_ SA (4'340 fr.), soit un montant de 734 fr. auquel s'ajoutaient les honoraires de 10% convenus (73 fr. 40). Il renvoyait à cet égard au "devis de K\_\_\_\_\_ cuisine page 7", lequel n'a pas été produit dans la procédure.

A\_\_\_\_\_ a prétendu qu'il en résultait un montant en sa faveur de 1'079 fr. 15.

**k.** Le 18 août 2017, D\_\_\_\_\_ SA a remis aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ les clés de la villa.

**l.** Selon le procès-verbal de réception provisoire des travaux, établi le même jour et signé par A\_\_\_\_\_ et par G\_\_\_\_\_, pour le compte de D\_\_\_\_\_ SA, certains travaux devaient encore être effectués. Un certain nombre de moins-values a été mentionné.

Le document indique également "donner attestation minergie [...]".

**m.** Par courriel du 23 août 2017, A\_\_\_\_\_ a communiqué à D\_\_\_\_\_ SA une liste de divers travaux qui devaient encore être réalisés. Il a par ailleurs demandé que lui soient transmis divers documents, dont l'attestation Minergie et les plans de la maison, y compris les plans sanitaires, électriques et de chauffage.

Le 29 août 2017, A\_\_\_\_\_ a signalé, par courriel, à D\_\_\_\_\_ SA divers problèmes qu'il avait constatés dans la villa. Des photos étaient jointes à ce message.

**n.** Le 30 août 2017, D\_\_\_\_\_ SA a transmis à A\_\_\_\_\_ divers documents, notamment un dossier des plans d'exécution, avec la précision que ceux-ci "ne correspond[ai]ent pas forcément à [son] exécution". Elle a aussi proposé une

réunion sur le chantier avec les diverses entreprises concernées par les travaux, laquelle a eu lieu le lendemain.

**o.** Par courrier recommandé du 4 septembre 2017, A\_\_\_\_\_ a invité D\_\_\_\_\_ SA à éliminer divers défauts, concernant notamment l'humidité en sous-sol et l'apport d'air frais dans les locaux et à achever de nombreuses finitions ainsi que les aménagements extérieurs. A\_\_\_\_\_ a réitéré sa demande "concernant un rapport de l'ingénieur énergétique au sujet du contrôle de la qualité du bâtiment", ceci pour obtenir l'allègement fiscal auquel donnait droit toute construction Minergie.

**p.** Les parties ont échangé plusieurs courriels entre le 11 et le 18 septembre 2017, en particulier au sujet des travaux qui devaient encore être réalisés.

Enfin, par courriel du 18 septembre 2017, A\_\_\_\_\_ a mis en demeure D\_\_\_\_\_ SA d'entreprendre les travaux nécessaires d'ici le 22 septembre 2017.

**q.** Par courrier du 23 octobre 2017, les propriétaires des villas A, C, D et E de la promotion "I\_\_\_\_\_" ont transmis à D\_\_\_\_\_ SA une liste des défauts constatés et réclamé que les travaux nécessaires soient effectués avant le 30 novembre 2017. Les défauts relevés comprenaient le retard de livraison, des infiltrations d'eau dans le sous-sol, des problèmes d'aération du local technique et des habitations et une perte de surface habitable en raison des boîtiers de chauffage et coffrage de la conduite dans la cuisine. Faisaient défaut l'antenne TV collective, la main courante de l'escalier permettant de sécuriser le passage, les joints de dilatation aux fenêtres et l'éclairage des couverts à voitures. La contenance du chauffe-eau était inférieure à celle prévue dans le contrat. Il n'y avait pas eu de nettoyage des façades, du fond des sauts-de-loup et du terrain avant la pose de la terre végétale et il n'y avait pas eu de pose de gravier fin. Il manquait aussi l'attestation Minergie et les plans définitifs.

**r.** Par courrier recommandé du 23 novembre 2017 adressé aux époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ SA a reconnu certains désagréments liés à la mise en service des villas, lesquels étaient inhérents à toute nouvelle construction.

Elle a relevé qu'un procès-verbal de réception provisoire des travaux avait été établi, lequel précisait que le sous-sol était livré non habitable et que les aménagements extérieurs étaient en cours d'exécution et de finition. Le procès-verbal ne faisait aucune remarque concernant les nombreux points soulevés dans le courrier du 23 octobre 2017, qui apparaissait comme une réaction tardive.

D\_\_\_\_\_ SA s'est pour le surplus déterminée comme suit:

- des travaux avaient été réalisés en lien avec les infiltrations d'eau et il revenait aux propriétaires de prévoir un contrat d'entretien directement avec une entreprise pour un drainage régulier;

- 
- l'installation d'un système d'aération n'était pas prévue dans le local technique;
  - il n'était pas prévu de "label Minergie", mais uniquement une construction de "type minergie". La plaquette de vente ne constituait pas un engagement contractuel;
  - l'apport d'air frais dans les locaux n'était pas obligatoire;
  - aucune réserve n'avait été formulée lors de la réception de l'ouvrage s'agissant des boîtiers de chauffage et du coffrage de la conduite dans la cuisine;
  - aucune réserve n'avait été émise s'agissant de l'antenne TV lorsque les propriétaires avaient été informés par courrier du 11 octobre 2016 que les villas seraient raccordées au réseau L\_\_\_\_\_ [opérateur téléphonique];
  - l'absence de nettoyage du terrain était contestée et le nettoyage du fond des sauts-de-loup avait été réalisé les 20 et 25 octobre 2017;
  - l'existence d'un défaut s'agissant des joints de dilatation aux fenêtres était contestée;
  - l'éclairage dans les couverts était à la charge de chaque propriétaire.

Pour le surplus, D\_\_\_\_\_ SA a indiqué que les travaux nécessaires seraient effectués pour les mains-courantes et le nettoyage/réfection des façades. Les plans définitifs seraient par ailleurs transmis. Une indemnité de 300 fr. était proposée à bien plaisir et sans reconnaissance de responsabilité s'agissant de la différence de contenu du chauffe-eau.

s. Par courrier du 16 janvier 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont à nouveau demandé la remise de certains documents, comprenant en particulier une copie du procès-verbal de réception et "l'attestation Minergie". Ils revenaient également en détail sur les défauts constatés et les dommages que lesdits défauts leur causaient.

Ils ont imparti un nouveau délai au 8 février 2018 à D\_\_\_\_\_ SA pour prendre l'engagement ferme de remédier à ces différents défauts ou pour formuler une proposition sérieuse, à défaut de quoi une expertise générale de la construction serait effectuée et une demande en justice déposée.

t. Entre le 28 février 2018 et le 26 avril 2018, les parties ont échangé des courriers relatifs à l'éventuelle désignation d'un expert en la personne de M\_\_\_\_\_, conformément aux dispositions du contrat d'entreprise générale. Les parties s'opposent sur les motifs pour lesquels cette désignation n'a en définitive pas eu lieu.

---

**u.** Le 15 février 2018, D\_\_\_\_\_ SA a fait notifier un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à A\_\_\_\_\_, portant sur un montant de 15'358 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 16 août 2017, réclamé au titre de "contrat de construction en entreprise générale du 5 avril 2016 – solde du prix et travaux à plus-value". Une poursuite identique, enregistrée sous n° 2\_\_\_\_\_, a été engagée contre B\_\_\_\_\_.

Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont tous deux formé opposition aux commandements de payer qui leur avaient été notifiés.

Le 25 septembre 2018, D\_\_\_\_\_ SA a requis la mainlevée de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_. Le chargé de pièces accompagnant cette requête contient, notamment, un tableau récapitulatif des plus-values et moins-values. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ allèguent n'avoir jamais validé, ni signé ce document. Le Tribunal a rejeté la requête de mainlevée par jugement du 20 mai 2019.

**v.** Par courrier du 10 juillet 2018, D\_\_\_\_\_ SA, en réponse à différents courriers reçus, a notamment confirmé avoir réglé la facture d'un autre propriétaire (N\_\_\_\_\_) en lien avec "la contribution de remplacement pour abris public", précisant que "dans la mesure où Mme et M. B\_\_\_\_\_/A\_\_\_\_\_ restaient devoir la somme de 15'358 fr. 15", elle ne procéderait en l'état à aucun versement.

**w.** Par courrier du 18 juillet 2018, D\_\_\_\_\_ SA a adressé à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ un exemplaire des plans d'exécution du 23 février 2016, avec la précision que ces plans contenaient les indications des matériaux de départ et contractuels, sans tenir compte des plus- et moins-values lors du décompte final. Elle a ajouté qu'elle n'était pas en possession des plans sanitaires et d'électricité, de sorte qu'ils devraient s'adresser directement aux entreprises concernées. Elle indiquait encore qu'ils devraient solliciter eux-mêmes la remise de l'attestation de haute performance énergétique (ci-après: HPE) auprès de l'Office cantonal de l'énergie (ci-après: OCEN). Enfin, elle réclamait le versement d'un montant de 15'358 fr. 15 de leur part.

**x.** Le 4 avril 2019, après diverses démarches entreprises directement auprès des autorités, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont obtenu de l'OCEN l'attestation HPE.

**y.** Par courrier du 27 février 2018, Minergie Suisse a informé une autre propriétaire de la promotion "I\_\_\_\_\_", O\_\_\_\_\_, de ce qu'aucune demande de certification n'avait été faite pour l'immeuble concerné et que l'objet n'était pas certifié Minergie.

**D. a.** Par demande déposée le 11 janvier 2019, notifiée à D\_\_\_\_\_ SA le 7 février 2019 en vue de conciliation, et portée le 18 décembre 2019 devant le Tribunal,

---

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu, préalablement, à la mise en œuvre d'une expertise.

Principalement, ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal ordonne à D\_\_\_\_\_ SA de leur fournir le certificat Minergie, l'original de l'attestation HPE, les plans afférents à l'attestation globale de conformité de la villa D, un décompte final complet des plus-values et des moins-values, le dossier de révision complet, soit les documents détaillant toutes les entreprises intervenues sur le chantier et les matériaux utilisés, et un rapport attestant que la contenance plus faible que convenu du ballon d'eau chaude n'emportait pas conséquences. Ils ont également conclu à ce que le Tribunal condamne D\_\_\_\_\_ à leur céder les droits de garantie des entreprises sous-traitantes – à l'exception de E\_\_\_\_\_ SA, en liquidation, responsable du gros œuvre –, à réparer les défauts de l'ouvrage constatés par le rapport d'expertise, et à leur payer la somme de 15'345 fr. 95, avec intérêts à 5% dès le 16 août 2017, sous réserve d'amplification.

Ils ont aussi pris des conclusions subsidiaires.

**b.** Par réponse du 16 juin 2020, D\_\_\_\_\_ SA, agissant en personne, s'est opposée à la demande et a conclu à ce qu'une expertise soit ordonnée.

Elle a exposé qu'il n'avait jamais été fait mention de délivrance du label Minergie mais d'exécuter les travaux "selon les normes de construction pour le type Minergie". Elle a contesté l'ensemble des défauts invoqués par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, soit notamment les infiltrations d'eau en sous-sol, les fondations de la maison et les murs de soutènement sur les fenêtres et les portes, l'absence de joints de dilatation, les dommages causés à la rampe d'escalier menant du 1<sup>er</sup> étage à la mezzanine, l'absence d'apport d'air nécessaire dans la maison et le local technique, l'absence de label Minergie, le retard dans la livraison, l'absence d'une antenne TV, l'attestation globale de conformité et les plans y afférents, l'absence de nettoyage de la façade, l'absence/retard dans la transmission du décompte final des plus- et moins-values, la perte de surface habitable (cuisine) et le non-paiement de la contribution de remplacement pour abri public. Elle a admis le défaut relatif à l'éclairage du couvert à voiture, précisant toutefois s'être acquittée elle-même du devis dès lors qu'il avait été refusé par les propriétaires. Elle a en outre admis l'absence d'installation d'une main-courante.

**c.** A l'audience de débats d'instruction du 8 octobre 2020, le Tribunal a attiré l'attention de D\_\_\_\_\_ SA sur le fait que sa réponse ne prenait pas position sur chacun des allégués de la demande. D\_\_\_\_\_ SA a répondu qu'elle estimait avoir pris position sur tout ce qui lui était reproché.

d. Par ordonnance du 29 janvier 2021, le Tribunal a ordonné la mise en œuvre d'une expertise aux fins de déterminer de quels défauts était affectée la villa de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Il a désigné P\_\_\_\_\_, architecte, en qualité d'expert.

e. Dans son rapport du 7 avril 2021, l'expert retient que certains postes du descriptif n'avaient pas été exécutés *stricto sensu*, soit:

- la conformité Minergie, qui n'avait pas été fournie aux propriétaires;
- l'absence de finitions des tablettes des fenêtres et portes-fenêtres (non lissées), sauf celles de la fenêtre de la cuisine;
- l'absence de joints de raccord entre les façades crépies et les linteaux en bois peint, mais aussi avec les tablettes des fenêtres et portes-fenêtres et des raccords avec la toiture;
- le chauffe-eau de 470 litres au lieu de 600 litres;
- l'absence de réglottes de ventilation sur toutes les fenêtres pour l'entrée d'air de renouvellement;
- l'absence de ventilation dans les WC visiteurs au rez-de-chaussée, non conforme à la législation;
- l'absence de ventilation dans la cuisine;
- l'absence de ventilation dans le local technique et dans la buanderie;
- l'absence de l'antenne TV collective prévue à l'entrée du chemin et de celle prévue sur le toit de la villa.

L'expert a également relevé l'existence de "divers défauts ou prestations non conformes aux règles de l'art ou manquantes selon le descriptif technique d'exécution", tels que notamment des boursouflures, l'absence de joints de dilatation, des infiltrations d'eau et des problèmes de ventilation et d'aération.

S'agissant de la gaine technique apparente de la cuisine, il l'a catégorisée en tant que "défaut ou prestation de peu d'importance et/ou restaurée/complétée par le propriétaire, ou ne figurant pas dans le descriptif technique et non retenu à la cause".

L'expert a fait appel à Q\_\_\_\_\_ Ingénieurs Conseils, soit pour lui R\_\_\_\_\_, aux fins d'expertiser la ventilation et de vérifier la correspondance du projet au standard Minergie. Selon le rapport établi le 30 mars 2021 par R\_\_\_\_\_, la villa respectait l'ensemble des critères à l'exception de la ventilation mécanique obligatoire, raison pour laquelle elle ne pouvait pas être labellisée Minergie.

Afin d'estimer les coûts nécessaires à l'élimination des défauts de l'ouvrage, P\_\_\_\_\_ a demandé à l'entreprise générale S\_\_\_\_\_ Sàrl de procéder à une appréciation des coûts pour la remise en état, le remplacement, la mise en œuvre, la réfection et tous travaux nécessaires selon la situation.

Les coûts pour l'élimination des défauts ont été évalués à 35'428 fr. 25, comprenant les travaux devisés par S\_\_\_\_\_ Sàrl (29'757 fr. 50), la différence de coût du chauffe-eau (450 fr.), l'absence d'antenne TV (2'000 fr.), ainsi qu'un poste divers et imprévu (3'220 fr. 75), montant que l'expert a arrondi à 35'000 fr.

**f.** A l'audience de débats principaux du Tribunal du 10 juin 2021, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont sollicité l'audition de l'expert et de R\_\_\_\_\_. Ils ont également amplifié leurs conclusions, en additionnant le montant de 35'000 fr. résultant de l'expertise, à ceux de 15'345 fr. 95 et 77'645 fr. 95 figurant dans leurs conclusions initiales, portant leurs prétentions à 50'345 fr. 95, respectivement 112'645 fr. 95 avec intérêts à 5% dès le 16 août 2017.

D\_\_\_\_\_ SA a réitéré qu'elle devait procéder à une construction "selon les standards Minergie, mais qu'il n'avait pas été question d'obtenir un label". Elle a également rappelé que A\_\_\_\_\_ lui devait toujours un montant de 15'358 fr. 15.

Le Tribunal a attiré l'attention de D\_\_\_\_\_ SA sur le fait qu'il fallait qu'elle s'exprime sur chacun des 165 allégués de la demande en indiquant si les faits décrits étaient admis ou contestés et qu'elle communique l'identité d'éventuels témoins qu'elle souhaiterait faire entendre, en précisant sur quels faits leur audition devrait porter. Un délai a été imparti à D\_\_\_\_\_ SA pour ce faire.

**g.** D\_\_\_\_\_ SA n'a adressé aucune détermination au Tribunal dans le délai imparti.

**h.** Par courrier du 3 septembre 2021 au Tribunal, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont fait savoir qu'en l'absence de détermination de D\_\_\_\_\_ SA, il fallait considérer comme étant admis tous les allégués de leur demande qui n'avaient pas été expressément et distinctement contestés dans la réponse du 16 juin 2020.

**i.** Lors de l'audience du Tribunal du 8 septembre 2021, D\_\_\_\_\_ SA a déclaré qu'elle avait renoncé à adresser des déterminations au Tribunal.

**j.** Lors de cette même audience, R\_\_\_\_\_ a confirmé les termes de son rapport du 30 mars 2021 sur la ventilation qu'il avait établi à la demande de P\_\_\_\_\_. Il a déclaré que les certifications Minergie et HPE étaient différentes et que leurs conditions d'obtention n'étaient pas les mêmes, même si certaines se recoupaient. S'agissant des questions d'isolation, le standard HPE était plus strict que le standard Minergie, de sorte que si une construction répondait au standard HPE, elle répondait également nécessairement au standard Minergie. D'autres critères

différait entre les deux standards. En particulier, le standard Minergie exigeait une ventilation mécanique contrôlée, laquelle n'était pas exigée par le standard HPE. La villa en cause avait obtenu une certification HPE. Il pouvait être considéré qu'elle respectait les conditions du standard Minergie relatives à son isolation. En revanche, elle disposait d'une ventilation mécanique contrôlée incomplète. Pour obtenir une certification Minergie, il aurait été nécessaire d'une part, de compléter l'extraction d'air dans les pièces humides et, d'autre part, d'installer des entrées d'air dans les pièces de vie. Il aurait également fallu vérifier les critères du confort thermique estival et du surcoût à la construction, rien ne permettant toutefois de penser qu'ils pourraient poser problème. Il n'avait pas procédé à la vérification de toutes les conditions permettant d'obtenir le label Minergie. Il était possible que même en corrigeant les problèmes de ventilation, le label ne puisse pas être obtenu. Il était exact que pour obtenir un label Minergie des vérifications devaient être faites au fil de la construction. Il existait cependant une possibilité de procéder à ces vérifications une fois la construction terminée. Le témoin ignorait si cette possibilité existait toujours. Il a encore précisé qu'il n'avait pas vu le contrat, de sorte qu'il ignorait ce qu'il prévoyait s'agissant de la construction. Enfin, il ne pouvait pas se prononcer sur l'effet d'une certification Minergie sur la valeur d'une maison.

**j.a** P\_\_\_\_\_ a confirmé son rapport d'expertise. S'agissant de la conformité au label Minergie, il y avait selon lui une obligation contractuelle, confirmée par la réserve mentionnée au procès-verbal du 18 août 2017, laquelle avait été acceptée par G\_\_\_\_\_. Il n'avait pas vu les plans d'exécution. Les problèmes qu'il avait constatés pouvaient s'amplifier avec le temps, par exemple en relation avec l'absence de joints.

**k.** Par courrier du 18 novembre 2021, un conseil s'est constitué pour la défense des intérêts de D\_\_\_\_\_ SA, lequel a sollicité l'octroi d'un délai pour se déterminer sur la demande, précisant que tous les allégués étaient contestés.

**l.** Par ordonnance de preuve du 20 décembre 2021, le Tribunal a rejeté la demande de D\_\_\_\_\_ SA tendant à la fixation d'un délai supplémentaire pour se déterminer.

Il a en outre ordonné des auditions de témoins, considérant "qu'en partie à tout le moins, les allégués visés par la réquisition de preuve avaient été contestés" par D\_\_\_\_\_ SA.

**m.** Les parties ont été entendues lors de l'audience du Tribunal du 4 mai 2022.

**m.a** A\_\_\_\_\_ a déclaré que la question du label Minergie, qui ressortait selon lui tant de la plaquette de vente que du contrat d'entreprise, avait été discutée avec D\_\_\_\_\_ SA avant la conclusion du contrat, lors d'une réunion ayant pour objet les caractéristiques principales du projet. Il en avait surtout été question lors de la

---

remise des clés. Il n'avait jamais reçu l'attestation Minergie et ignorait s'il pourrait encore l'obtenir. Il avait en revanche obtenu une certification HPE en faisant lui-même les démarches auprès de l'OCEN. Il ignorait si l'autorisation de construire faisait référence à une construction HPE ou à un label Minergie. Il reprochait à D\_\_\_\_\_ SA l'absence d'antenne TV collective, ce qui l'avait contraint à conclure un contrat avec un opérateur. S'agissant des autres défauts relevés dans sa demande, aucun n'avait été supprimé.

**m.b.** G\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il ne se souvenait pas s'il avait parlé avec les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ des questions liées à la performance énergétique du bâtiment avant ou au moment de la conclusion du contrat d'entreprise. Il ne se souvenait pas s'il fallait construire avec un label Minergie ou pas. Interrogé sur la signification de l'art. 1.2 du contrat d'entreprise, qui faisait référence aux normes SIA et Minergie, il a déclaré que D\_\_\_\_\_ SA devait construire en respectant les normes SIA et les normes Minergie en vigueur à l'époque. Il ne se souvenait pas si l'immeuble respectait les normes Minergie. C'est lui qui avait écrit "donner attestation MINERGIE" sur le procès-verbal de réception provisoire des travaux du 18 août 2017, mais ne se souvenait plus s'il l'avait fait. Sur question, il a précisé que D\_\_\_\_\_ SA n'était pas habilitée à fournir un label Minergie, mais construisait des immeubles "de type Minergie", respectant les normes Minergie. S'agissant des différents défauts invoqués par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, il a déclaré que D\_\_\_\_\_ SA intervenait en tant qu'entreprise générale et qu'il appartenait aux entreprises sous-traitantes, à qui les doléances avaient été transmises, de procéder aux travaux. D\_\_\_\_\_ SA avait effectué le suivi des réparations, mais lui-même ne se souvenait pas de ce qui avait ou non été effectué. Il ne se souvenait pas non plus ce qu'il en était de l'antenne collective.

**n.** Plusieurs témoins ont aussi été entendus à cette audience.

**n.a.** N\_\_\_\_\_ était voisin de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Leurs maisons avaient été construites en même temps. Il considérait que sa maison devait obtenir un label Minergie, qu'il n'avait toutefois pas obtenu. Selon lui, une maison disposant d'un label Minergie avait une valeur supérieure à une maison sans label. Le descriptif des travaux prévoyait l'installation d'une antenne collective sur le toit, laquelle n'avait pas été posée.

**n.b.** T\_\_\_\_\_ s'était occupé de la vente de la promotion "I\_\_\_\_\_" lorsqu'il travaillait chez J\_\_\_\_\_. C'est lui qui avait préparé la plaquette. Il avait rencontré les acheteurs et avait participé à la signature des contrats de vente chez le notaire. S'agissant de l'indication "sous le label Minergie", cela signifiait pour lui, de mémoire, que le projet était prévu au départ pour être Minergie, mais que cela avait changé par la suite pour être une construction HPE. Il lui semblait que cela avait changé après la vente, au moment de la construction. Il ne se souvenait pas de ce qui était prévu dans le contrat d'entreprise générale. Il ne se souvenait plus

---

non plus si la question du label Minergie avait été discutée avec les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ au moment de la vente. A la question de savoir si une maison Minergie pouvait se vendre plus chère qu'une maison HPE, il a répondu que cela dépendait selon lui des acheteurs. L'indication figurant au pied de chaque page de la plaquette de vente, – "ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modification" – était un "disclaimer" servant à protéger le vendeur et signifiant que ce qui était signé chez le notaire faisait foi.

**n.c** U\_\_\_\_\_ avait suivi les dernières semaines des travaux pour le compte de A\_\_\_\_\_, qui n'avait pas le temps de s'en occuper. Il avait également participé à la remise des clés, en présence de ce dernier, à la suite de quoi son intervention s'était terminée. Les choses s'étaient bien passées. Il y avait beaucoup de retouches et de détails qui devaient être réglés, comme dans beaucoup de chantiers. Il y avait également des moins-values découlant de choses qui avaient été faites différemment. La question Minergie avait également été discutée, mais il ne se souvenait plus des détails.

**n.d** V\_\_\_\_\_ connaissait le projet de construction des "I\_\_\_\_\_" pour s'y être rendu en septembre 2017 à la demande de A\_\_\_\_\_ et d'un autre propriétaire, en sa qualité d'expert immobilier. Il avait rédigé un courrier et quelques courriels et avait rencontré G\_\_\_\_\_ à une reprise sur place. Il n'avait pas le souvenir d'avoir été convoqué à la remise des clés. Il se rappelait que les propriétaires avaient demandé le certificat Minergie.

**n.e** W\_\_\_\_\_ connaissait les constructions au chemin des "I\_\_\_\_\_" pour y avoir effectué des installations en relation avec le chauffage et l'eau chaude. Il avait fourni à D\_\_\_\_\_ SA des documents concernant l'immeuble de A\_\_\_\_\_. Il avait également transmis les documents nécessaires à l'obtention des attestations à l'un des propriétaires, six mois ou un an après la fin du chantier, mais ne se souvenait plus si c'était à A\_\_\_\_\_.

**o.** Lors de l'audience du Tribunal du 7 septembre 2022, les parties ont plaidé.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu, en dernier lieu, à ce que le Tribunal les autorise, aux frais et risques de D\_\_\_\_\_ SA à confier la réparation des défauts de l'ouvrage constatés par le rapport d'expertise à des entreprises de leur choix et à ce qu'il ordonne à D\_\_\_\_\_ SA de fournir les plans afférents à l'attestation globale de conformité de la villa D, un décompte final complet des plus-values et moins-values, le dossier de révision complet, soit les documents listant toutes les entreprises étant intervenues sur le chantier et les matériaux utilisés et un rapport attestant que la contenance plus faible que convenue du ballon d'eau chaude n'emporte pas à conséquence. D\_\_\_\_\_ SA devait être condamnée à leur céder les droits à garantie des entreprises sous-traitantes, à l'exception de E\_\_\_\_\_ SA et

---

F\_\_\_\_\_ SA, en liquidation, à leur payer la somme de 104'674 fr. 20 avec intérêts à 5% dès le 16 août 2017, ainsi qu'à payer tous les frais et dépens de la procédure, comprenant une juste indemnité pour les honoraires et débours de leur conseil. Ils ont retiré leurs autres conclusions, dans la mesure où elles avaient encore un objet.

D\_\_\_\_\_ SA a plaidé et conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de leur demande, sous réserve de la cession des droits de garantie envers les entreprises qui n'étaient pas en liquidation, à laquelle elle acquiesçait.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

- E.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise portant sur la construction d'une villa. L'ouvrage présentait des défauts, constatés et confirmés par l'expert judiciaire dans son rapport du 7 avril 2021. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avaient régulièrement avisé sans délai D\_\_\_\_\_ SA de l'existence de ces défauts, ce que cette dernière ne contestait pas, de sorte qu'ils étaient légitimés à faire valoir les droits de garantie prévus par l'art. 368 CO.

S'agissant des points encore litigieux en appel, le Tribunal a retenu que la plupart des défauts allégués n'avaient pas été réparés par D\_\_\_\_\_ SA, malgré plusieurs vaines interpellations des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_. D\_\_\_\_\_ SA se trouvait en situation d'inexécution, de sorte que les maîtres de l'ouvrage étaient légitimés à demander l'exécution par substitution aux frais de l'entreprise. Les travaux de réfection des défauts avaient été estimés par l'expert à 35'428 fr., montant auquel il convenait d'ajouter les frais d'installation de la main-courante de 4'404 fr., non contestés par D\_\_\_\_\_ SA, soit un montant total de 39'832 fr. 25.

Le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de leurs prétentions au titre de moins-value résultant de la perte de surface des suites de l'installation d'une gaine technique non prévue dans la cuisine, le montant de la moins-value (2'734 fr.) n'étant pas démontré, et de leurs prétentions au titre de remboursement des frais d'abonnement L\_\_\_\_\_ liés à l'absence d'antenne TV collective (1'960 fr.), dès lors qu'ils n'avaient pas démontré s'acquitter effectivement de ce montant, ni qu'ils ne se seraient pas abonnés à un opérateur dans tous les cas. En outre, les frais d'installation d'une nouvelle antenne étaient compris dans les frais de réfection retenus par l'expert, de sorte qu'il n'en résulterait aucun dommage pour l'avenir.

Les frais de nettoyage de véhicule (164 fr.) et de garde de courrier (96 fr.), résultant d'une facture du 21 octobre 2017 et de décomptes de la Poste des 1<sup>er</sup> et 27 septembre 2017, étaient établis, pour des dommages-intérêts totaux de 260 fr., lesquels ne sont plus contestés en appel. Le Tribunal a écarté les autres frais invoqués dès lors qu'ils n'avaient pas été établis.

---

Le Tribunal les a également déboutés de leur prétention en réduction du prix de la villa (53'900 fr.) relativement à l'absence de label Minergie. La remise d'une attestation Minergie n'était pas prévue dans le contrat, l'entrepreneur s'étant uniquement obligé à exécuter les travaux conformément aux règles de l'art, aux normes SIA et Minergie et aux législations en vigueur. La formulation du prospectus de vente n'était pas imputable à D\_\_\_\_\_ SA. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'avaient en outre pas démontré que l'obtention de ce label était essentielle pour eux lors de l'achat de leur villa. Par ailleurs, il ressortait de l'expertise que la construction s'inscrivait dans les règles de construction Minergie, que la villa respectait la plupart des critères Minergie ainsi que des standards HPE, lesquels étaient plus stricts, et que la modification du système de ventilation mécanique pourrait éventuellement permettre à terme d'obtenir ce label. Enfin, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ n'avaient pas démontré que l'absence de label Minergie représenterait une moins-value, ni que celle-ci s'élèverait à 59'900 fr.

Le Tribunal n'a pas examiné les prétentions en paiement d'intérêts formulées par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.  
**1.2** Interjeté dans le délai et les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b CPC et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.  
**1.3** Les réponse, réplique et duplique respectives, déposées dans les délais légaux (art. 312 CPC) respectivement impartis à cet effet (art. 316 al. 1 CPC), sont également recevables. Il en va de même des écritures subséquentes des parties (sur le droit à la réplique spontanée: cf. ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et les références citées).  
**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_55/2017 du 16 juin 2017 consid. 5.2.3.2).

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante – et, partant, recevable – pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC;

---

arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 5). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance. L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.1 et les références citées).

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

- 2.** Les parties ont allégués des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles en appel.

**2.1** En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

**2.2** En l'espèce, la pièce nouvellement produite par l'intimée devant la Cour est recevable, de même que les faits qui s'y rapportent, dès lors qu'il s'agit d'un document établi et se rapportant à des faits postérieurs au moment où le Tribunal a gardé la cause à juger le 7 septembre 2022. Il en va de même de la pièce produite par les appelants avec leur réplique, ainsi que les faits qui s'y rapportent, dès lors qu'il s'agit de documents établis et se rapportant à des faits postérieurs à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger ainsi qu'à leur écriture d'appel.

Ces pièces, de même que les faits auxquels elles se rapportent, ne sont, en tout état de cause, pas pertinentes pour l'issue du litige.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte et incomplète des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a donc été rectifié et complété dans la mesure utile, sur la base des actes et des pièces de la procédure.

Il ne sera pas tenu compte des critiques que les appelants semblent sommairement exprimer à l'encontre des éléments retenus dans le rapport d'expertise, dès lors qu'ils n'ont valablement formulé aucun grief à l'encontre de ce dernier.

Il est renvoyé pour le surplus au chiffre 4.2 *infra* s'agissant des faits à propos desquels les appelants font valoir qu'ils n'auraient pas été valablement contestés par l'intimée, ce grief relevant du droit.

4. Les appelants reprochent au Tribunal de les avoir déboutés d'une partie de leurs prétentions en lien avec des défauts que l'intimée n'aurait pas dûment contestés. Ils soutiennent que, faute de contestation "valable", les faits allégués y relatifs auraient dû être considérés comme étant admis, de même que leurs prétentions.

**4.1** Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès (ATF 144 III 519 consid. 5.1).

En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (fardeau de l'administration de la preuve) et contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation), le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 144 III 519 consid. 5.1; 141 III 143 consid. 2.6).

La contestation doit être suffisamment concrète pour que la partie adverse sache quelle allégation de fait elle doit prouver. Le plaideur doit indiquer quels allégués de la partie adverse il conteste, étant précisé que les exigences relatives à la contestation de faits dépendent du degré de précision de l'allégation. Plus celui-ci est élevé, mieux la partie adverse doit motiver la contestation. Une réfutation en bloc ne suffit pas. Il est nécessaire d'exprimer clairement que la véracité d'une affirmation précise et concrète de la partie adverse est remise en question (ATF 147 III 440 consid. 5.3; 144 III 519 consid. 5.2.2.3; 141 III 433 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_415/2021 du 18 mars 2022 consid. 5.3).

Dans le doute, le principe de la bonne foi pourra servir de guide: les déterminations et l'exigence qu'elles soient détaillées servent à éviter d'administrer inutilement des preuves, non à supprimer le fardeau de la preuve incombant en principe à la partie les alléguant. Il devrait donc suffire, pour qu'un fait précis ne puisse pas être tenu pour non contesté, que le juge et la partie adverse doivent comprendre à la lecture de l'écriture adverse qu'il n'est pas implicitement reconnu (TAPPY, Commentaire romand – Code de procédure civile, 2019, n. 22 ad art. 222 CPC).

**4.2** En l'espèce, les appelants soutiennent que dans la mesure où l'intimée s'était déterminée de manière "laconique" sur leurs allégués de fait, sans distinguer ni détailler chacun d'entre eux isolément, – malgré plusieurs interpellations – le Tribunal aurait dû constater que l'intimée avait acquiescé à l'ensemble de leurs allégués à propos desquels elle ne s'était pas clairement et distinctement déterminée et, partant, admettre intégralement leurs prétentions.

Il s'agit donc d'examiner tout d'abord si l'intimée a ou non valablement contesté les allégués des appelants. Il ressort à cet égard du dossier que l'intimée ne s'est effectivement pas déterminée de manière détaillée sur chacun des 165 allégués de la demande. A l'instar de ce qu'a considéré le Tribunal dans un raisonnement pour l'essentiel implicite, la Cour retiendra que plusieurs allégués de la demande des appelants n'ont effectivement pas été contestés par l'intimée, aucune mention n'en étant faite dans son mémoire de réponse, malgré les interpellations successives du Tribunal. Il s'agit pour l'essentiel de faits relatifs à la chronologie des événements et aux multiples échanges survenus entre les parties au cours de la construction de la villa ou postérieurement à sa réception. C'est ainsi à raison que le premier juge a tenu les faits correspondants pour établis et qu'il les a repris, pratiquement tels qu'allégués, dans son état de fait.

En revanche, sauf à faire preuve de formalisme excessif à l'encontre de l'intimée, qui agissait en personne, les appelants ne peuvent pas être suivis lorsqu'ils soutiennent que l'intimée aurait admis l'intégralité de leurs allégués, faute de détermination suffisante.

En effet, l'intimée, dans sa réponse, a énuméré l'ensemble des défauts allégués par les appelants pour fonder leurs prétentions et indiqué de manière spécifique pour chacun d'entre eux qu'ils étaient "contestés". Elle a du reste à tout le moins succinctement motivé ses contestations et offert un certain nombre de preuves à l'appui de celles-ci, ainsi que sollicité qu'une expertise du bien immobilier soit effectuée. Ces contestations étaient expresses; il est clair que l'intimée a voulu et manifesté par là qu'elle contestait l'existence des défauts allégués et donc des prétentions formulées par les appelants à ce titre. Les appelants ne sauraient opposer à l'intimée qu'ils ne pouvaient pas savoir ce qu'elle contestait ni sur quoi devait porter l'administration des preuves, ce qu'ils n'allèguent au demeurant pas, ni, par conséquent, qu'elle aurait admis l'ensemble de leurs allégués.

Partant, c'est à raison que le Tribunal a retenu que l'intimée avait contesté – sauf exception expressément admise par elle – l'existence des défauts allégués par les appelants.

Infondé, le grief sera rejeté.

- 
5. Les appelants reprochent au premier juge de les avoir déboutés d'une partie de leurs prétentions au motif que l'existence de certaines moins-values, ainsi que leur éventuel montant, n'avaient pas été démontrées.

### 5.1

**5.1.1** Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer (art. 363 CO).

L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage exempt de défauts et c'est d'ailleurs le but même du contrat (CHAIX, Commentaire romand – Code des obligations I, 2021, n. 1 ad art. 368 CO).

**5.1.2** 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). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les signaler aussitôt qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO).

Le défaut se définit comme la non-conformité de l'ouvrage par rapport au contrat, qu'il s'agisse de l'absence d'une qualité promise par l'entrepreneur ou de l'absence d'une qualité à laquelle le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_570/2020 du 6 avril 2021 consid. 3.1; 4A\_231/2016 du 13 juillet 2016 consid. 2.2; TERCIER/CARRON, Les contrats spéciaux, 2025, n. 3811).

L'art. 367 al. 1 CO impose seulement au maître de signaler les défauts, c'est-à-dire, aviser l'entrepreneur qu'il ne considère pas l'ouvrage comme conforme au contrat. Cette seule communication n'est pas suffisante; elle doit être accompagnée de la déclaration de volonté du maître selon laquelle il tient l'entrepreneur pour responsable du défaut constaté. En ce sens, le maître doit non seulement signaler les défauts, mais encore s'en plaindre. L'avis des défauts doit être motivé en fait et indiquer exactement les défauts incriminés (CHAIX, op. cit., n. 25 et 27 ad art. 367 CO).

Le maître doit donner l'avis des défauts "aussitôt" après leur découverte, soit sans délai. Il peut prendre un bref temps de réflexion, mais doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret, et notamment la nature du défaut, sont déterminantes pour apprécier s'il a agi en temps utile (ATF 131 III 145 consid. 7.2; CHAIX, op. cit., n. 21 ad art. 367 CO).

C'est au maître, qui entend déduire des droits en garantie, qu'il appartient d'établir qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. La charge de la preuve s'étend également au moment où il a eu connaissance des défauts ainsi que du contenu de l'avis (CHAIX, op. cit., n. 33 ad art. 367 CO).

## 5.2

**5.2.1** Aux termes de l'art. 368 CO, lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint de l'accepter, le maître a le droit de le refuser et, si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts (al. 1). Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value, ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives; le maître a, en plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (al. 2).

Dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, le maître a le choix entre la réfection de l'ouvrage, la réduction du prix ou la résolution du contrat (art. 368 CO). Il s'agit de droits formateurs alternatifs (ATF 136 III 273 consid. 2.2; 109 II 40 consid. 6a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_23/2021 du 12 décembre 2022 consid. 3; TERCIER/CARRON, op. cit., n. 3907).

L'exercice des droits de garantie par le maître trouve cependant sa limite dans l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), par exemple lorsque le défaut est d'importance mineure et n'emporte pas de conséquences sérieuses sur l'usage convenu (ATF 93 II 317 consid. 4c in JdT 1969 I 143).

**5.2.2** L'art. 368 al. 2 CO dispose que le prix doit être "réduit en proportion de la moins-value".

Le droit à la réduction suppose une moins-value. La preuve en incombe au maître de l'ouvrage. Cette moins-value consiste dans la différence entre la valeur objective de l'ouvrage hypothétiquement conforme au contrat et celle de l'ouvrage effectivement livré. En général, la valeur objective d'un ouvrage se détermine d'après sa valeur commerciale ou vénale (ATF 105 II 99 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_23/2021 précité, consid. 4).

Pour calculer la réduction de prix "en proportion de la moins-value", la jurisprudence et la doctrine majoritaire prescrivent la méthode relative – comme en matière de réduction du prix de la chose vendue –, en fonction de la proportion qui existe entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut et la valeur objective de l'ouvrage sans défaut: le prix convenu est réduit dans la proportion obtenue. Cette jurisprudence vise à rétablir l'équilibre des prestations selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques. Elle se fonde sur la considération selon laquelle le prix convenu peut être inférieur ou supérieur à la valeur objective de la chose vendue; après la réduction du prix, il devrait subsister le même rapport entre les prestations réciproques des parties. La réduction du prix se confond avec la moins-value si le prix convenu ou fixé pour l'ouvrage sans défaut est égal à la valeur objective de l'ouvrage sans défaut. Lorsque la valeur de l'ouvrage

défectueux se révèle nulle, le prix est réduit à zéro (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_23/2021 précité, *ibidem*, et les réf. citées).

L'application stricte de la méthode relative 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 ces problèmes, la jurisprudence a d'abord posé comme présomption que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré (valeur objective de l'ouvrage sans défaut) est égale au prix convenu par les parties. Cette présomption se fonde sur la considération que, d'ordinaire, le prix est l'expression de la valeur marchande. Il appartient à celle des parties qui prétend que cette valeur est supérieure ou inférieure de l'établir. Si cette présomption n'est pas renversée, la réduction du prix est simplement égale à la moins-value. Facilitant encore l'application de l'art. 368 al. 2 1<sup>ère</sup> hypothèse CO, le Tribunal fédéral a posé que la moins-value est présumée égale aux coûts de remise en état de l'ouvrage. Il appartient à celle des parties qui prétend que la moins-value est supérieure ou inférieure de l'établir. L'application conjointe de ces deux présomptions aboutit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 III 162 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_23/2021 précité, *ibidem*, et les réf. citées).

**5.2.3** Le droit à la réfection permet au maître d'obliger l'entrepreneur à réparer lui-même l'ouvrage à ses frais. Toutefois, s'il apparaît d'emblée que l'entrepreneur ne s'exécutera pas, soit parce qu'il s'y refuse, soit parce qu'il en est incapable, le maître peut renoncer à la réparation par l'entrepreneur et exiger immédiatement des dommages-intérêts positifs (créance en remboursement pour inexécution de l'obligation de réfection, qui est une obligation de faire incombant à celui-ci; art. 107 al. 2 2<sup>ème</sup> hypothèse CO). La quotité des dommages-intérêts correspond à la contre-valeur de la prestation gratuite que l'entrepreneur aurait dû fournir s'il avait réparé l'ouvrage lui-même (ATF 136 III 273 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_514/2016 du 6 avril 2017 consid. 3.2.2).

Lorsque l'entrepreneur se révèle incapable d'éliminer le défaut, se pose également la question de l'exécution de cette tâche par un tiers. Dans ce contexte, la jurisprudence admet une application de l'art. 366 al. 2 CO par analogie. Le maître est en droit de réclamer les frais d'intervention du tiers, selon les principes généraux, à titre de dommages-intérêts. Le maître a en outre le droit de réclamer à l'entrepreneur une avance pour ces frais, lesquels portent, cas échéant, des intérêts moratoires selon l'art. 104 CO; ceux-ci doivent être uniquement affectés aux travaux de substitution et être entièrement restitués si ces travaux n'ont pas été exécutés dans un délai approprié. Enfin, l'exécution par un tiers a lieu non seulement aux frais, mais également aux risques de l'entrepreneur (CHAIX, op. cit., n. 38 ad art. 367 CO et 53 ad art. 368 CO).

**5.2.4** Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

**5.2.5** Selon l'art. 42 al. 2 CO, applicable à la responsabilité contractuelle en vertu de l'art. 99 al. 3 CO (et au contrat d'entreprise plus particulièrement: arrêt du Tribunal fédéral 4A\_4/2018 du 20 juillet 2018), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. Le lésé doit prouver non seulement l'existence, mais aussi le montant du dommage (ATF 122 III 219 consid. 3a; WERRO, La responsabilité civile, 2017, n. 1078-1079). Si le demandeur ne parvient pas à établir le dommage, le juge doit statuer à son détriment (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 126 III 189 consid. 2b).

L'art. 42 al. 2 CO prévoit néanmoins que, si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition vise à faciliter la preuve lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter, ou ne peut raisonnablement être exigée. Le demandeur doit se trouver dans un état de nécessité quant à la preuve. Une telle situation se rencontre lorsque, par la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée, en particulier si les faits allégués par la partie qui supporte le fardeau de la preuve ne peuvent être établis qu'indirectement et par indices (ATF 132 III 715 consid. 3.1; ATF 130 III 321 consid. 3.2 et les références citées). L'allègement qu'offre l'art. 42 al. 2 CO s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de son étendue. Le lésé reste toutefois tenu de fournir au juge, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation ex aequo et bon du montant du dommage. Les circonstances alléguées par le lésé doivent faire apparaître le dommage comme pratiquement certain, et pas seulement comme possible (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; 122 III 219 consid. 3a *in fine*). L'exception de l'art. 42 al. 2 CO à la règle du fardeau de la preuve doit être appliquée de manière restrictive (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Lorsque le créancier ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir les éléments utiles à ces estimations, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; il est alors déchu du bénéfice de cette disposition, quand bien même l'existence d'un dommage serait certaine (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_481/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4, paru in SJ 2013 I 487).

**5.2.6** Quel que soit le droit alternatif de garantie qu'il a choisi d'exercer, le maître a en plus la faculté de demander des dommages-intérêts à l'entrepreneur pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par le droit de garantie choisi. Ce droit ne peut être exercé qu'avec l'un des droits alternatifs (art. 368 al. 1 et 2 CO; art. 171 SIA-118). Le but visé par cette action ne consiste pas à obtenir la correction de l'exécution du contrat, mais à rétablir l'équilibre

contractuel pour replacer le maître dans la situation qui aurait été la sienne s'il n'y avait pas eu de défauts (GUIGNARD, La garantie pour les défauts, Journées du droit de la construction, 2013, p. 19 et les réf. citées).

La notion de dommage prévue à l'art. 368 CO ne recouvre pas tous les dommages que peut subir le maître du fait de l'inexécution ou de l'exécution imparfaite du contrat d'entreprise. Pouvant consister en une perte éprouvée ou un gain manqué, le préjudice donnant lieu à des dommages-intérêts doit trouver sa source dans le défaut, mais se développer en dehors de ce dernier. [...] De plus, le préjudice doit subsister malgré l'exercice du droit formateur choisi (ATF 107 II 438; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_130/2006 du 8 mai 2007 consid. 6.1; CHAIX, op. cit., n. 57 ad art. 368 CO; GUIGNARD, op. cit., p. 19).

Le maître doit commencer par établir qu'il a subi une diminution involontaire de son patrimoine (art. 42 al. 1 CO; TERCIER/CARRON, op. cit., n. 3982). Cela correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'évènement dommageable ne s'était pas produit; le dommage 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 128 III 22 consid. 2e/aa; 127 III 543 consid. 2b).

**5.3** En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties se sont liées par un contrat d'entreprise portant sur la construction de la villa des appelants par l'intimée. Il est par ailleurs établi que l'ouvrage présente un certain nombre de défauts, lesquels ont été constatés et confirmés par l'expertise judiciaire, ce qui n'est plus contesté en appel. L'intimée ne conteste pas davantage en appel que les appelants l'ont régulièrement avisée sans délai de l'existence de ces défauts.

Ne sont plus litigieux en appel les montants accordés par le premier juge à ce titre, soit 35'428 fr. 25 au titre de réfection de l'ouvrage, 4'404 fr. pour la main-courante, ainsi que 164 fr. de frais de nettoyage de véhicule et 96 fr. de frais de garde de courrier au titre de dommages-intérêts, sous réserve de la problématique des intérêts moratoires/compensatoires devant être accordés ou non (cf. consid. 6.2 *infra*).

Il ne sera par conséquent pas revenu sur ces différents éléments.

**5.3.1** Les appelants font grief au premier juge d'avoir rejeté leurs prétentions en réduction du prix de leur villa d'un montant de 53'900 fr., en raison de l'absence de label Minergie.

En l'espèce, la Cour constate – à l'instar du Tribunal – que l'intimée a effectivement fait preuve d'un comportement contradictoire s'agissant de la problématique "Minergie" de la villa, notamment en y faisant référence à réitérées reprises. Cela étant, un tel constat est insuffisant pour accéder aux prétentions

formulées par les appelants à ce titre. En effet, c'est à raison que le premier juge a retenu que les appelants avaient échoué à apporter la preuve de ce que la remise d'une certification "Minergie" faisait partie intégrante du contrat conclu entre les parties. En particulier, la brochure de vente, élaborée par la régie s'étant occupée de la commercialisation de la promotion et non pas par l'intimée, est sans pertinence sur ce point, dès lors qu'elle ne faisait pas partie intégrante du contrat liant les parties. Il en va de même du rapport d'expertise ou des déclarations des parties et des différents témoins auxquels les appelants renvoient en appel, dès lors qu'aucun de ces éléments ne permet d'établir que l'obtention d'une attestation Minergie aurait fait partie intégrante des engagements contractuels pris par l'intimée. Cette question aurait quoiqu'il en soi pu demeurer indécise. En effet, rien dans le dossier ne permet d'exclure que la villa des appelants puisse encore obtenir le label Minergie, les intéressés n'ayant au demeurant ni allégué ni prouvé le contraire, de sorte que l'existence même d'un "défaut" apparaît douteuse.

De surcroît, comme retenu à raison par le premier juge, les appelants ont échoué à démontrer que l'absence de label "Minergie" représentait une moins-value et à établir le montant éventuel de celle-ci. Ils ne le font pas davantage en appel. Les appelants ne peuvent notamment pas être suivis lorsqu'ils affirment avoir "démonstré, pièces à l'appui, que la différence de valeur entre une construction Minergie et une construction traditionnelle s'élève à environ 7%". La seule pièce produite en première instance par les appelants consiste en un extrait du site Internet de l'association Minergie faisant elle-même référence à une étude menée par la Banque Cantonale de Zurich. Or, on ne peut raisonnablement se contenter d'admettre le contenu du site Internet de l'association Minergie comme étant une preuve suffisante. Les appelants n'ont du reste pas estimé opportun de produire dans la procédure cette étude. En l'absence de précisions sur le contenu et sur les circonstances dans lesquelles celle-ci a été menée, ainsi que sur sa pertinence en lien avec le cas d'espèce, elle est dépourvue de force probante. Il n'incombe au demeurant pas à la Cour de pallier les lacunes des appelants sur ce point. Les références faites par les appelants aux déclarations des témoins N\_\_\_\_\_/O\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_ ne leur sont d'aucun secours, dès lors qu'elles ne permettent ni d'établir qu'une moins-value résulterait de l'absence de certification Minergie, ni quelle serait le cas échéant l'ampleur de celle-ci.

Partant, les appelants ont échoué à établir que l'obtention d'un label Minergie faisait partie intégrante du contrat d'entreprise conclu avec l'intimée, que l'absence d'une telle certification constituerait une moins-value, ainsi que l'ampleur de celle-ci. C'est donc à juste titre que le Tribunal a débouté les appelants de leurs prétentions en réduction du prix de vente de la villa.

**5.3.2** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré à tort que le rapport d'expertise avait traité la problématique de l'éclairage du couvert à voiture. L'on comprend par là qu'ils estiment que le premier juge aurait retenu, à tort, que le

montant de 647 fr. était inclus dans le montant arrêté par l'expert en vue de la réfection de l'ouvrage.

C'est à raison que les appelants relèvent que l'expert ne s'est pas déterminé sur cette question dans son rapport d'expertise, raison pour laquelle l'état de fait du présent arrêt a été rectifié en conséquence. Cela est toutefois sans incidence sur l'issue du litige.

S'agissant de la validité de la contestation de l'intimée, s'il est exact que dans son mémoire de réponse celle-ci a indiqué comme étant "admis[e]" l'existence de ce "défaut", elle a également précisé que, dans la mesure où le devis y relatif avait été refusé par les appelants, elle s'était elle-même acquittée du règlement de la facture de 647 fr. Il est renvoyé pour le surplus au consid. 4.2 *supra*.

Indépendamment de savoir à qui, des appelants ou de l'intimée, incombait le paiement de ce montant – élément sur lequel les parties s'opposent – force est de constater que les appelants se contentent en appel, comme en première instance, d'alléguer s'être acquittés indûment de ce montant, sans en apporter la preuve. Les appelants ne peuvent pas être suivis lorsqu'ils affirment avoir démontré "pièces à l'appui", qu'ils se seraient acquittés de ces frais en lieu et place de l'intimée, les pièces produites n'apportant pas la preuve d'un tel paiement par leurs soins. Alors même que le fardeau de la preuve leur incombait, les appelants échouent en effet à établir qu'ils se seraient acquittés du montant de 647 fr. dont ils sollicitent le remboursement par l'intimée, ce qu'ils auraient toutefois pu faire aisément en produisant la quittance de paiement du montant litigieux ou tout autre document pertinent.

Par substitution de motifs, les appelants doivent être déboutés de leur prétention, faute pour eux d'en avoir établi l'existence.

Infondé, le grief sera rejeté.

**5.3.3** Les appelants reprochent au premier juge d'avoir confondu deux prétentions selon eux bien distinctes, à savoir le montant de 2'000 fr. correspondant à la perte de surface dans la cuisine en raison de la gaine technique non contractuellement prévue, et le montant de 734 fr. correspondant à la moins-value sur l'équipement de la cuisine en référence à un devis modifié de l'entreprise K\_\_\_\_\_ cuisine en comparaison du devis initial retenu à tort par l'intimée. Bien que le premier juge fasse effectivement mention d'un montant global de 2'734 fr., il a retenu à raison qu'il s'agissait de deux prétentions distinctes, puisqu'il précise que cette somme résulte à la fois d'une perte de surface mais également d'une moins-value. Le grief des appelants tombe dès lors à faux sur ce point.

Les appelants font ensuite grief au Tribunal d'avoir rejeté les prétentions précitées. Ils soutiennent à tort que l'intimée n'aurait pas contesté ces montants, de sorte

qu'ils devaient être considérés comme étant admis par elle, cette dernière devant dès lors être condamnée à leur paiement. En effet, l'intimée a expressément contesté dans son mémoire de réponse le "défaut" allégué par les appelants en lien avec la perte de surface dans la cuisine. Il est une nouvelle fois renvoyé au consid. 4.2 *supra* sur ce point.

Dans un raisonnement difficilement compréhensible, les appelants reprochent au premier juge d'avoir ignoré que l'existence de la gaine technique dans la cuisine avait été constatée par l'expert. Ce faisant, ils omettent de préciser que si l'expert a effectivement fait état de la présence de cet élément dans son rapport, il l'a qualifié de "défaut ou prestation de peu d'importance et/ou restaurée/complétée par le propriétaire ou ne figurant pas dans le descriptif technique et non retenu à la cause", raison pour laquelle il n'en a pas tenu compte au moment de déterminer le montant dû pour les travaux de réfection à venir sur l'ouvrage. Les appelants, qui ont eu l'opportunité de se déterminer sur le rapport d'expertise, n'ont pas émis de critiques à l'encontre de ce dernier – faisant au demeurant leurs conclusions de l'expert – ni n'ont requis de complément d'expertise ou de nouvelle expertise, ni en première instance ni au cours de la procédure d'appel. Un éventuel grief à cet égard serait dès lors tardif et donc irrecevable. En tout état, faute pour les appelants d'avoir démontré l'existence d'une moins-value en lien avec la gaine technique de la cuisine, ni au demeurant la quotité de celle-ci de 2'000 fr., alors même que le fardeau d'une telle preuve leur incombait, c'est à raison que le Tribunal les a déboutés de leurs prétentions à ce titre.

Les appelants ne peuvent pas davantage être suivis lorsqu'ils affirment avoir démontré l'existence d'une moins-value de 734 fr. sur l'équipement de la cuisine en rapport avec des différences de devis. Le seul fait pour les appelants d'avoir évoqué cette problématique dans l'un de leurs courriers (cf. courrier du 17 août 2017) destiné à l'intimée ne suffit pas encore à l'établir. Or, force est de constater qu'ils ne produisent aucun document susceptible d'établir l'existence d'une moins-value ni le montant de cette dernière, alors même qu'ils auraient aisément pu verser les devis litigieux à l'appui de leurs écritures. Dès lors que le fardeau de la preuve leur incombait et dans la mesure où ils échouent à apporter les preuves requises, c'est à raison que le Tribunal les a déboutés de leurs prétentions à ce titre.

Infondés, les griefs des appelants seront rejetés.

**5.3.4** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir omis de traiter leur prétention en paiement du montant de 2'270 fr. correspondant au paiement de la contribution de remplacement pour abri public.

La question de savoir si cette prétention a effectivement été omise par le Tribunal où s'il y a davantage lieu de considérer qu'il a traité ce point en indiquant que "les

---

autres frais invoqués par les demandeurs ne sont par ailleurs pas établis" peut demeurer indécise. La Cour disposant d'un pouvoir de cognition complet sur la question litigieuse, qui relève du droit, un éventuel défaut pourrait être guéri dans le cadre du présent arrêt (cf. ATF 137 I 195 consid. 2.5.2; cf. également consid. 6.1 *infra*).

L'intimée ayant expressément contesté dans son mémoire de réponse le non-paiement de cette contribution, c'est à tort que les appelants soutiennent que cette prétention aurait dû être prise en considération par le Tribunal, au seul motif que les allégués y relatifs devaient être considérés comme étant admis en l'absence de contestation claire. Il est renvoyé pour le surplus au consid. 4.2 *supra*.

Les appelants soutiennent en appel avoir démontré que l'intimée aurait pris en charge cette contribution pour l'ensemble des propriétaires concernés par la promotion à l'exception de leur cas, au motif qu'ils restaient devoir la dernière tranche de paiement prévue contractuellement. Aussi, il devait être considéré comme étant établi que la prise en charge de ses frais était du ressort de l'intimée. S'il ressort effectivement du courrier auquel les appelants se réfèrent (courrier du 10 juillet 2018) que l'intimée a admis s'être acquittée de cette contribution pour le compte de l'un des propriétaires, cela ne permet pas d'en déduire une obligation à charge de l'intimée de s'acquitter de cette contribution à la place des autres propriétaires concernés. Au contraire, il y a lieu de comprendre que la prise en charge de cette contribution incombait aux différents propriétaires concernés, l'intimée s'en étant acquittée à bien plaisir, sans qu'il en résulte une quelconque obligation à sa charge envers les autres propriétaires. Les appelants n'ont pas davantage établi le montant de la contribution dont le paiement leur aurait éventuellement été réclamé.

Les appelants ont donc échoué à établir l'existence d'une obligation de paiement à charge de l'intimée, alors même que le fardeau d'une telle preuve leur incombait.

Infondé, le grief sera rejeté.

**5.3.5** Au regard des éléments qui précèdent, c'est à raison que le premier juge a condamné l'intimée à verser aux appelants 39'832 fr. 25 au titre de réfection de l'ouvrage et débouté les appelants de leurs autres prétentions.

6. Les appelants reprochent encore au Tribunal de ne pas avoir statué sur leurs conclusions tendant au versement d'intérêts à 5% à compter du 16 août 2017 sur les montants que l'intimée a été condamnée à payer.

## 6.1

**6.1.1** Le droit d'être entendu est garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC. La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il a

lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_19/2020 du 18 mai 2020 consid. 6). Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité n'a pas satisfait à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 135 III 670 consid. 3.3.1; 133 III 235 consid. 5.2 et les arrêts cités). L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminants (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 135 II 145 consid. 8.2). En revanche, l'autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 III 433 consid. 4.3 et les références citées).

La violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2; 135 I 279 consid. 2.6.1); à titre exceptionnel, celle-ci peut toutefois être réparée, pour autant qu'elle ne soit pas particulièrement grave et que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer devant une autorité de seconde instance disposant d'un pouvoir de cognition complet en fait et en droit (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid. 2.2).

**6.1.2** Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, étant rappelé que le débiteur d'une obligation exigible est en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. CO).

L'art. 104 CO n'est applicable qu'aux dettes d'une somme d'argent et pendant la durée de la demeure du débiteur. L'intérêt court même si le montant de la dette n'est pas certain. Le fait que la somme d'argent soit affectée à un but précis (comme par exemple une avance de frais pour élimination des défauts dans un contrat d'entreprise) et ne puisse donc pas être placée par le créancier n'exclut pas que l'intérêt moratoire est dû en cas de demeure (ATF 143 III 206 consid. 7.2, JdT 2017 II 419; cf. également CHAIX, op. cit., n. 53 ad art. 368 CO).

Sont notamment des interpellations valables: la notification de l'ouverture d'une action judiciaire tendant à la condamnation du débiteur, voire d'une requête de conciliation (THEVENOZ, Commentaire romand – Code des obligations I, 2021, n. 22 ad art. 102 CO).

---

L'intérêt compensatoire sur l'indemnité pour dommage court dès la survenance du dommage (ATF 116 II 305 consid. 7), au taux de 5% (ATF 122 III 53; JdT 1996 I 590).

## 6.2

**6.2.1** En l'espèce, c'est à raison que les appelants reprochent au Tribunal de n'avoir pas statué sur leurs conclusions quant à la condamnation de l'intimée au paiement d'intérêts (ch. 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris).

La Cour disposant d'un pouvoir de cognition complet, ce vice peut être réparé en seconde instance, les parties ayant au demeurant eu l'opportunité de s'exprimer sur les prétentions des appelants dans leurs différentes écritures d'appel.

**6.2.2** Les appelants concluent en appel à ce que l'intimée soit condamnée à leur verser le montant de 99'643 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 16 août 2017.

Les appelants font à cet égard mention d'une somme globale, correspondant à l'addition des différents montants que l'intimée a été condamnée à leur verser en première instance (39'832 fr. 25 + 260 fr.), non contestés en appel, augmentés des montants qu'ils estimaient leur être dus (59'551 fr.), considérant – à tort – le tout comme une avance de frais accordée en vue de la réfection de l'ouvrage.

Dès lors que leurs prétentions relatives au paiement de montants supplémentaires cumulés de 59'551 fr. ont été écartées au terme du présent arrêt (cf. consid. 5.3.1 à 5.3.5 *supra*), il n'en sera plus question ci-après, seul demeure pertinent un montant global de 40'092 fr. 25 (99'643 fr. 25 – 59'551 fr.). Il convient pour le surplus de distinguer le montant de 39'832 fr. 25 correspondant au montant de l'avance des frais accordée au titre de réfection de l'ouvrage et le montant de 260 fr. résultant de l'addition des montants de 164 fr. relatif aux frais de nettoyage de véhicule et de 96 fr. relatif à la garde du courrier, accordés au titre de dommages-intérêts.

**6.2.3** S'agissant du montant de 39'832 fr. 25, les parties s'opposent sur le fait de savoir si ce montant devait ou non porter intérêts.

Comme invoqué à raison par les appelants, le Tribunal fédéral a statué sur cette question dans un arrêt 4A\_692/2015 du 1<sup>er</sup> mars 2017, le considérant pertinent (consid. 7) ayant été publié aux ATF 143 III 206 (JdT 2017 II 419).

Dans cette affaire, le recours de l'entrepreneur, qui reprochait à la juridiction cantonale d'avoir alloué au maître de l'ouvrage un intérêt moratoire pour le montant réclamé à titre d'avance des frais présumés de réfection des défauts, a été rejeté.

Pour le Tribunal fédéral, quand bien même l'avance de frais était affectée à un but déterminé, cela ne changeait rien au fait qu'il s'agissait d'une dette d'argent, qui

portait intérêt moratoire en cas de demeure, au sens de l'art. 104 CO. La nature de la prétention ne s'y opposait pas. Indépendamment du fait que le retard dans l'exécution de la réparation des défauts de l'ouvrage constituait un dommage susceptible d'indemnisation, l'intérêt moratoire légal sur le montant de l'avance de frais devait être payé en vertu de l'art. 104 al. 1 CO lorsque le débiteur était en demeure – à savoir depuis le moment de la mise en demeure et jusqu'au paiement de l'avance de frais (ATF 143 III 206 précité, consid. 7.2 et les références citées).

C'est donc à raison que les appelants soutiennent que l'avance des frais accordée en vue de la réfection de l'ouvrage doit porter intérêts moratoires.

S'agissant de la date à compter de laquelle lesdits intérêts seront accordés, comme retenu à raison par le Tribunal, les appelants ont régulièrement avisé l'intimée des défauts constatés sur leur villa, tant avant qu'après la livraison de celle-ci en date du 18 août 2017. Cela étant, les appelants ont sollicité pour la première fois l'exécution par substitution aux frais et risques de l'entrepreneur ainsi que le versement d'une avance de frais pour l'élimination des défauts dans leur requête de conciliation du 11 janvier 2019. Faute d'interpellation antérieure, c'est à la date du lendemain de la notification de la requête de conciliation à l'intimée que les intérêts commencent à courir, soit le 8 février 2019, la requête et la citation à une audience de conciliation ayant été reçues par l'intimée le 7 février 2019. L'intimée sera dès lors condamnée à verser aux appelants 39'835 fr. 25, plus intérêts à 5% l'an dès le 8 février 2019, au titre d'avance des frais pour la réfection de l'ouvrage.

**6.2.4** Bien que la nature des montants diffère, un raisonnement similaire peut être suivi s'agissant du montant de 260 fr. que l'intimée a été condamnée à verser aux appelants au titre de dommages-intérêts (étant rappelé que ni le principe de sa condamnation ni la quotité du montant qu'elle a été condamnée à verser n'ont été remis en cause par l'intimée). Les appelants réclament à ce titre le paiement d'intérêts de 5% à compter du 16 août 2017, date à laquelle la livraison de la villa aurait dû intervenir selon eux. Cela étant, ils n'ont ni allégué ni démontré que le dommage serait effectivement survenu à cette date-là.

Compte tenu de la modicité de la prétention et par souci de simplification, la date du 1<sup>er</sup> novembre 2017 sera retenue comme point de départ de l'intérêt compensatoire (cf. *supra* EN FAIT, let. E).

**6.2.5** Compte tenu des éléments qui précèdent, par souci de clarté, les chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement seront annulés et l'intimée sera condamnée à verser aux appelants les montants de 39'832 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 8 février 2019 au titre d'avance des frais de réfection de l'ouvrage et 260 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2017 au titre de dommages-intérêts.

- 
7. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir erré dans la répartition des frais judiciaires et dans la fixation des dépens de première instance, le jugement souffrant selon eux d'un défaut de motivation sur ce dernier point.

### 7.1

**7.1.1** A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

Cette dernière disposition prévoit une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de la proportion résultant des conclusions prises par chacune des parties avec l'issue du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_11/2022 du 27 juin 2022 consid. 7.1 et les références citées).

**7.1.2** Conformément à l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, les parties pouvant produire une note de frais.

Selon le règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 (RTFMC - E 1 05.10), le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Il est fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 84 RTFMC)

A teneur de l'art. 85 al. 1 RTFMC, le tarif des dépens correspond, pour une valeur litigieuse au-delà de 40'000 fr. et jusqu'à 80'000 fr., à 6'100 fr. plus 9% de la valeur litigieuse dépassant 40'000 fr.

Le Tribunal fixe les dépens d'après le dossier en chiffres ronds incluant la taxe sur la valeur ajoutée (TVA; art. 26 al. 1 LaCC). Quant aux débours nécessaires, ils sont estimés, sauf éléments contraires, à 3% du défraiement et s'ajoutent à celui-ci (art. 25 LaCC).

### 7.2

**7.2.1** En l'espèce, le montant des frais judiciaires de première instance, soit 9'813 fr. 20 n'est pas contesté par les parties et est conforme au droit (art. 17 RTFMC). S'agissant de la répartition des frais judiciaires, la critique des appelants n'est pas fondée. En effet, les conclusions finales des appelants (soit au total 104'674 fr. 20) ne leur ont été allouées qu'à concurrence de 40'092 fr. 25 (39'832 fr. 25 + 260 fr.), soit environ 40%. A suivre son raisonnement, le Tribunal aurait ainsi pu répartir les frais judiciaires à raison de 60% à charge des appelants et 40% à charge de l'intimée, et non par moitié chacun. Cela étant, l'intimée n'ayant pas fait appel du jugement, il n'y a pas lieu de le modifier sur ce point. La répartition des frais judiciaires de première instance arrêtée par le Tribunal sera dès lors confirmée.

---

**7.2.2** S'agissant des dépens de première instance – arrêtés par le Tribunal à 6'500 fr. –, les appelants reprochent au premier juge de n'avoir pas pris en considération les notes de frais et honoraires produites par eux et font valoir qu'il lui incombait de motiver, à tout le moins succinctement, une telle décision.

Les appelants ont allégué en première instance des honoraires d'avocat pour un total de 37'407 fr. 48, montant réparti en 13 factures (dont l'une n'avait pas encore été établie). Ils ont produit un état de frais pour la période du 6 août 2018 au 6 septembre 2022 et les différentes notes d'honoraires adressées par leur conseil. Si ces dernières indiquent à chaque fois que les honoraires facturés correspondent à l'activité déployée, soit notamment "consultation, étude du dossier, recherches, démarches et vacations diverses, correspondances et entretiens et téléphones", les appelants n'ont produit aucune note de frais détaillée établie par leur mandataire. En l'absence de précision sur le montant des honoraires facturés et ce à quoi ils correspondent, il ne pouvait être attendu du Tribunal qu'il se détermine avec précision sur les montants requis. Faute de précisions suffisantes, la Cour ne peut pas davantage apprécier l'adéquation des honoraires facturés avec la présente cause. En tout état, le montant des dépens allégué apparaît comme étant disproportionné en regard des dépens arrêtés par le Tribunal sur la base du tarif.

Le grief des appelants sur ce point sera rejeté.

En conséquence, les chiffres 6 et 7 du dispositif du jugement seront confirmés.

- 8.** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 5'400 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC).

Etant donné que les appelants n'obtiennent gain de cause que très partiellement – soit exclusivement sur la question des intérêts –, les frais judiciaires d'appel seront mis intégralement à leur charge et compensés avec l'avance de frais qu'ils ont versée et qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 aCPC).

Il en ira de même des dépens, fixés à 4'500 fr., qu'ils seront condamnés à payer à l'intimée (art. 105 al. 2 et 111 aCPC; art. 85 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 août 2023 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7677/2023 rendu le 28 juin 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/711/2019.

**Au fond :**

Annule les chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points:

Condamne D\_\_\_\_\_ SA à payer 39'832 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 8 février 2019 à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Condamne D\_\_\_\_\_ SA à payer 260 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> novembre 2017 à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Confirme pour le surplus le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'400 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance versée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à verser à D\_\_\_\_\_ SA 4'500 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

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