



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7502/2012

ACJC/270/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 6 MARS 2015

Entre

A _____ SA, ayant son siège _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 juillet 2014, comparant par Me Alain de Mitri, avocat, 4, rue de Rive, case postale 3400, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1. **Madame B** _____, domiciliée _____ (GE),

2. **Monsieur C** _____, domicilié _____ (GE),

intimés, comparant tous deux par Me Peter Pirkl, avocat, 6, rue de Rive, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 mars 2015.

EN FAIT

- A. a.** Par acte notarié du 1er mars 2010, A_____SA (ci-après également le vendeur) a vendu à B_____ et à C_____ (ci-après également les acheteurs), en copropriété chacun par moitié, la parcelle 6357 de la commune de _____ (GE), comprenant une habitation récemment construite non encore cadastrée, pour le prix de 1'290'000 fr.

La villa avait été livrée à A_____SA par D_____SA, dont le but social est essentiellement la promotion immobilière.

- b.** L'art. 2 de l'acte de vente du 1er mars 2010, intitulé "*Garantie en raison des défauts de la chose*", comprend les deux dispositions suivantes :

"2 a.- Ledit immeuble est vendu tel qu'il existe en son état actuel, l'acquéreur déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité, sans autre garantie du vendeur, hormis les garanties qu'il a à l'égard des différents corps de métiers ayant procédé à un titre quelconque aux travaux de construction de l'immeuble et sans garantie des contenances indiquées qui sont celles du Service de la Mensuration Officielle (SEMO).

2 b.- Le vendeur cède à l'acquéreur les mêmes droits que ceux dont il a bénéficié en qualité de maître de l'ouvrage à l'égard des différents corps de métiers et mandataires ayant participé à la construction et à l'aménagement de l'immeuble objet des présentes, étant rappelé que :

- tous les contrats passés avec lesdits corps de métiers l'ont été selon les normes SIA en stipulant que les garanties couvrent les défauts apparents pour une durée de deux (2) années et les défauts cachés pour une durée de cinq (5) ans à compter de leur date de réception;

- que les fournitures et travaux sont conformes aux normes SIA, à la législation et aux règlements en vigueur à la date de l'obtention du permis de construire, et que les directives ou normes apparues depuis cette date ne sont pas considérées.

En outre, il est rappelé :

- que les délais de garantie couvrant les appareils tels que les ventilateurs, pompes, brûleurs et tous appareils motorisés, seront ceux donnés par leurs fabricants;

- que ces derniers appareils ne sont toutefois couverts par une garantie que s'ils sont au bénéfice d'un contrat d'entretien régulier;

- que les appareils ménagers seront au bénéfice d'une garantie de leurs fabricants pour autant qu'ils soient correctement utilisés et pour les fonctions pour lesquelles ils ont été prévus.

La constatation de l'existence d'un défaut éventuel ne dispense pas l'acquéreur de son obligation d'entretien.

Le vendeur ne garantit que les travaux exécutés selon le descriptif original et les plans initiaux remis à l'acquéreur. Le vendeur décline toute responsabilité en raison des modifications et/ou de changements commandés par l'acquéreur et effectués par un mandataire agréé par lui-même.

La liste des entreprises ayant participé à la construction a été remise à l'acquéreur, qui le reconnaît."

c. Par acte déposé en conciliation devant le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) le 16 avril 2012, B_____ et C_____ ont assigné A_____SA, principalement, en exécution, sur l'immeuble acheté en mars 2010, de travaux de drainage, soit la pose de drains, ainsi que l'installation d'une fosse de pompage et d'une pompe de relevage, subsidiairement en paiement de la somme de 199'562 fr. 40, résultant d'un devis du 26 mars 2012 de E_____SA pour l'exécution desdits travaux.

d. Dans sa réponse, A_____SA a soulevé une objection de défaut de légitimation passive, en se fondant sur le premier paragraphe de l'art. 2 b de l'acte de vente. A son avis, dans la mesure où elle avait cédé ses droits aux acheteurs, il appartenait à ces derniers "d'assigner les entrepreneurs et mandataires".

e. B_____ et C_____ ont conclu au rejet de l'objection soulevée. Ils ont en outre pris des conclusions complémentaires en alléguant des défauts d'étanchéité. Ils ont estimé leurs prétentions nouvelles "à plus de 30'000 fr."

f. Lors de l'audience du 16 juin 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions sur la légitimation passive et le Tribunal a gardé la cause à juger sur cette question.

B. Par jugement JTPI/8404/2014 du 2 juillet 2014, notifié aux parties le 7 juillet 2014, le Tribunal a débouté A_____SA de ses conclusions en absence de légitimation passive (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais de la décision incidente à 800 fr., mis à la charge de A_____SA (ch. 2) et condamné celle-ci à payer à B_____ et C_____ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens. Il a indiqué que sa décision, incidente, pouvait faire l'objet d'un appel dans les trente jours suivant sa notification.

Le Tribunal, en se référant à l'ATF 118 II 142, a considéré que l'art. 2 b de l'acte de vente du 1er mars 2010 tendait à un renforcement de la position des acheteurs, en leur conférant les droits qui appartenaient au vendeur à l'égard des entrepreneurs et mandataires. La clause ne prévoyait pas que les acheteurs renonçaient aux droits qui leur appartenaient à l'égard du vendeur.

C. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 8 septembre 2014, A_____SA (ci-après également l'appelante) forme appel contre le jugement précité, dont elle demande l'annulation. Elle conclut, avec suite de frais et dépens, à la constatation de ce qu'elle ne dispose pas de la légitimation passive.

B_____ et C_____ (ci-après également les intimés) concluent à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de frais et dépens.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes (let. a) ainsi que les décisions sur les mesures provisionnelles de première instance (let. b) (art. 308 al. 1 CPC).

Le tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (art. 237 al. 1 CPC). La décision incidente est sujette à recours immédiat et ne peut pas être attaquée ultérieurement dans le recours contre la décision finale (art. 237 al. 2 CPC).

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Dans le cas d'un appel contre une décision incidente, la valeur litigieuse doit être déterminée sur la base des conclusions au fond dont est saisie l'instance précédente (STERCHI, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, 2012, n. 28 ad art. 308 CPC; SPÜHLER, Basler Kommentar, 2^e éd, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Le défaut de légitimation active (ou passive) est un moyen de fond, qui a le caractère d'une objection. Il doit être examiné d'office à la lumière des règles de droit matériel (ATF 126 III 59 consid. 1a). Il s'agit d'un conflit sur la titularité du droit. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action (ATF 130 III 417 consid. 3.1, SJ 2004 I 533; ATF 126 III 59 consid. 1a; HOHL, Procédure civile, tome I, n. 435 p. 97 et n. 451, p. 100).

1.2 En l'espèce, le Tribunal a rejeté l'objection de défaut de légitimation passive soulevée par l'appelante.

Dans la mesure où cette décision ne met pas fin à l'instance, elle ne peut pas être qualifiée de décision finale. Dans l'hypothèse où la Cour de céans reconnaîtrait le bien-fondé de l'appel, elle prendrait une décision mettant immédiatement fin à

l'instance. Dès lors, le jugement attaqué constitue une décision incidente sujette à recours immédiat au sens de l'art. 237 al. 2 CPC.

Dans la mesure où la valeur litigieuse est d'au moins 199'562 fr. 40 selon la demande initiale, la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Ecrit, motivé et déposé dans le délai prescrit compte tenu de la suspension de celui-ci du 15 juillet au 15 août inclus, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 3, 143 al. 1, 145 al. 1 let b et 311 al 1 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) dans les limites posées par les maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC) applicables à la présente procédure.

- 2.** L'appelante soutient que la cession aux intimés des droits de garantie qu'elle avait à l'encontre des entrepreneurs et mandataires a supprimé sa propre garantie envers les acheteurs. Elle reproche au Tribunal d'avoir appliqué la jurisprudence ATF 118 II 142 sans tenir compte des circonstances particulières du cas d'espèce. Selon elle, la clause de cession litigieuse "ne souffre aucune interprétation" et son texte clair la met "hors de cause", puisqu'elle prévoit une "véritable cession dans le sens d'une subrogation des droits de l'appelante, en faveur des intimés".

Ces derniers estiment en revanche que la cession prévue à l'art. 2 b de l'acte de vente ne les prive pas de leurs droits de garantie à l'encontre du vendeur.

2.1 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). Selon l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre cette garantie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1).

2.2 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 à 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 réparation est possible sans dépenses excessives; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (al. 2).

2.3 L'aliénation d'un immeuble n'entraîne pas *ipso facto* le transfert du droit à la garantie pour les défauts de construction que le maître de l'ouvrage et vendeur détient à l'encontre de l'entrepreneur, et ce quand bien même l'acheteur subit un dommage du chef de malfaçons entachant l'ouvrage (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 4^e éd., 2012, p. 379 et ss, n° 1084 et ss; GAUCH, Der Werkvertrag, 5^e éd., 2011, p. 589 n° 1492). Le maître de l'ouvrage peut toutefois céder à l'acquéreur, en application des art. 164 et ss CO, la créance qu'il détient à l'encontre de l'entrepreneur tendant à la réfection de l'ouvrage défectueux (ATF 118 II 142 consid. 1 = JdT 1993 I 300; GAUCH, op. cit., p. 671 n° 2443; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4^e éd., 2009, p. 697 n° 4638 et ss), ainsi que sa créance en dommages-intérêts (GUIGNARD, La garantie pour les défauts, in: JDC 2013, p.23).

La seule cession à l'acheteur des droits du vendeur contre les artisans n'emporte pas à elle seule exonération de la responsabilité du vendeur (TERCIER/FAVRE, op. cit., p. 135 n° 919, qui se réfèrent à l'ATF 118 II 142 = JdT 1993 I 300).

Il s'agit d'interpréter le contrat de base (vente) passé entre les parties pour savoir si les droits à la garantie cédés viennent s'ajouter aux droits à la garantie découlant de la vente, ce qui améliore la position de l'acheteur, ou si, au contraire, ils les remplacent, au profit du vendeur (TERCIER/FAVRE, op. cit., p. 698 n° 4644 et les références citées, notamment l'ATF 118 II 142 = JdT 1993 I 300).

Une cession des droits contre les entrepreneurs présente, pour le vendeur, l'inconvénient d'être soumise à des principes d'interprétation assez stricts: dans le doute quant à la réelle et commune intention des parties d'exclure toute garantie du vendeur en contrepartie de la cession des droits contre les entrepreneurs, les tribunaux pourront considérer que les parties ont entendu "améliorer la position de l'acheteur en laissant subsister l'obligation légale de garantie du vendeur, assortie d'une cession en vue d'exécution des prétentions en garantie contre les artisans" (PHILIPPIN, Garantie pour les défauts. Clauses particulières, in: La vente immobilière, Jürg Schmid éd., 2010, p. 156 qui cite l'ATF 118 II 142 consid. 1b, JdT 1993 I 300).

2.4 Face à un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas exactement le

sens de l'accord conclu; il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressées lorsqu'il n'y a pas de raisons sérieuses de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté. Il doit être rappelé que le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 129 III 118 consid. 2.5 et les références citées).

Les clauses d'exonération douteuses doivent être interprétées de façon restrictive et en faveur du maître (ATF 118 II 142 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.190/2003 du 28 novembre 2003 consid. 3.1), respectivement en faveur de l'acheteur (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 38 ad Intro. art. 197-210 CO).

2.5 En l'espèce, il est admis qu'à l'art. 2 b premier paragraphe de l'acte de vente les parties ont convenu d'une cession aux acheteurs des droits dont le vendeur disposait en qualité de maître de l'ouvrage à l'égard des entreprises et mandataires ayant participé à la construction et à l'aménagement de l'immeuble. Pour permettre l'exercice par les acheteurs des prétentions en garantie cédées, l'appelante a remis aux intimés la liste des entreprises ayant participé à la construction. Contrairement à ce que soutient l'appelante, cette cession ne suffit toutefois pas à elle seule à supprimer toute responsabilité du vendeur, mais il est nécessaire d'interpréter la volonté des parties d'après les principes généraux.

Dans la mesure où il n'est pas possible d'établir la volonté intime et concordante des parties (interprétation subjective), il faut rechercher, par une interprétation objective, quel sens chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre et ce, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises.

L'art. 2 a du contrat prévoit expressément une garantie à la charge du vendeur comme suit: l'immeuble est vendu tel qu'il existe dans son état actuel, sans autre garantie du vendeur, hormis les garanties qu'il a à l'égard des différents corps de métiers ayant procédé à un titre quelconque aux travaux de construction de l'immeuble. L'art. 2 b confirme, à son avant-dernier paragraphe, que le vendeur garantit (uniquement) les travaux exécutés selon le descriptif original et les plans initiaux remis à l'acquéreur. Ainsi, l'acte de vente ne contient pas une exonération de responsabilité en faveur du vendeur, mais ajoute aux droits à la garantie découlant de la vente ceux du maître de l'ouvrage à l'encontre des entrepreneurs et mandataires qui sont intervenus sur l'immeuble vendu. Comme l'a retenu le Tribunal, la convention entre les parties renforce la position des acheteurs, en leur réservant la possibilité de s'en prendre directement aux entrepreneurs et mandataires, sans toutefois les priver de la possibilité d'agir contre le vendeur. Aucun élément ne permet de penser que le sens littéral du texte adopté par les

parties ne correspond pas à leur volonté, étant rappelé qu'une partie peut se voir imputer le sens objectif de sa déclaration, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime.

En définitive, l'interprétation des clauses contractuelles sur la garantie en raison des défauts selon le principe de la confiance ne conduit pas à une exclusion de la garantie à la charge du vendeur. Dès lors, les intimés sont légitimés à agir en réfection de l'ouvrage et en dommages-intérêts contre l'appelante, qui a la légitimation passive.

L'appel sera donc rejeté et le jugement confirmé.

3. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'200 fr. en conformité des art. 13 et 36 RTFMC, compensés avec l'avance de frais versée par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC), qui restera acquise à l'Etat de Genève, et seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les dépens dus par l'appelante (art. 106 al. 1 CPC) seront fixés à 2'500 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85, 87 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____SA contre le jugement JTPI/8404/2014 rendu le 2 juillet 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7502/2012-20.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 1'200 fr., les met à la charge de A_____SA et les compense avec l'avance effectuée par celle-ci, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____SA à verser à B_____ et C_____ la somme de 2'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Ivo BUETTI, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

Indication des voies de recours :

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

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

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