



POUVOIR JUDICIAIRE

C/757/2009

ACJC/970/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 28 AOÛT 2015

Entre

- 1) **Monsieur A** _____,
- 2) **Monsieur B** _____ et
- 3) **Monsieur C** _____,

tous domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par la 21ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 3 octobre 2014, comparant tous par Me Jacques Roulet, avocat, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

D _____, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me François Membrez, avocat, rue Verdaine 12, case postale 3647, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 septembre 2015.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/12321/2014 du 3 octobre 2014, notifié aux parties par plis du même jour, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a, sur demande principale et inscription d'hypothèque légale, condamné A_____, B_____ et C_____ à payer à D_____ la somme de 1'408'413 fr. 65 plus intérêts à 5% dès le 27 octobre 2008 (chiffre 1 du dispositif), a ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription définitive, au profit de D_____, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 1'208'413 fr. 65 plus intérêts à 5% dès le 27 octobre 2008, sur le bien-fonds n° 1_____, plan _____, de la Commune _____, propriété de A_____, B_____ et C_____ (ch. 2), a condamné A_____, B_____ et C_____ à payer à D_____ le coût des extraits du Registre foncier, de l'inscription provisoire et des droits d'inscription et d'enregistrement de l'inscription définitive au Registre foncier (ch. 3), a condamné A_____, B_____ et C_____ en tous les dépens, y compris une indemnité de procédure de 60'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de D_____ (ch. 4) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a débouté A_____, B_____ et C_____ des fins de leur demande (ch. 6), les a condamnés en tous les dépens, y compris une indemnité de procédure de 15'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de D_____ (ch. 7) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

B. a. Par acte du 5 novembre 2014, A_____, B_____ et C_____ ont formé appel contre le jugement du 3 octobre 2014 et ont conclu à son annulation. Cela fait et sur demande principale, ils ont conclu à ce que D_____ soit déboutée de toutes ses conclusions, à ce qu'elle soit condamnée en tous les dépens de première instance, qui comprendront une équitable indemnité valant participation à leurs honoraires d'avocat, ainsi qu'aux frais et dépens d'appel. Sur demande reconventionnelle, les appelants ont conclu à la condamnation de D_____ à leur verser la somme de 524'550 fr. et à sa condamnation en tous les dépens de première instance, qui comprendront une équitable indemnité valant participation à leurs honoraires d'avocat, ainsi qu'aux frais et dépens d'appel.

A titre subsidiaire, les appelants ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction, à ce qu'il soit ordonné au Tribunal de faire procéder à une contre-expertise et à la condamnation de D_____ en tous les dépens de première instance (comprenant une équitable indemnité valant participation à leurs honoraires d'avocat) et d'appel.

b. Dans sa réponse du 26 janvier 2015, D_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, en persistant dans leurs conclusions.

d. Par plis du 31 mars 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier.

a. D_____, sise à _____ (Genève) (ci-après : D_____ ou l'intimée), exerce son activité notamment en tant qu'entreprise générale du bâtiment. E_____ en est l'associé gérant avec signature individuelle.

A_____, B_____ et C_____ (ci-après : les consorts ou les appelants) sont copropriétaires du bien-fonds n° 1_____, plan _____ de la Commune _____, sis à l'adresse _____. Une villa est érigée sur cette parcelle.

b. Le 26 décembre 2006, D_____ a fait parvenir au bureau d'architectes F_____, dont G_____ est l'administrateur président, une offre à hauteur de 4'269'568 fr. TTC pour des travaux de transformation de la villa propriété des consorts. Le bureau F_____ avait été mandaté par les consorts afin de concevoir l'agrandissement de la villa. Ce bureau avait établi des plans et obtenu la délivrance d'une autorisation de construire en 2007.

c. Par contrat d'entreprise générale conclu le 27 avril 2007, les consorts ont confié à D_____ les travaux de transformation de leur villa. Faisaient partie intégrante du contrat les documents énumérés ci-après, dans leur ordre de priorité : l'offre et le descriptif des travaux de l'entrepreneur général du 26 décembre 2006 et complément du 11 avril 2007; les plans, schémas et autres documents annexés à l'offre; le planning des travaux de l'entrepreneur général du 26 décembre 2006 et complément du 11 avril 2007 et lettre du 26 avril 2007; l'échéancier de paiement de l'ouvrage; la liste exhaustive des travaux non compris dans le prix forfaitaire de l'ouvrage (laquelle mentionnait les travaux de modification de la piscine, la réfection de la façade de la maison existante et la fourniture et pose d'un nouveau portail); la norme SIA 118, dans la mesure où il n'y était pas expressément dérogé dans le contrat d'entreprise générale; et enfin cette mention sibylline : "prédominant code des obligations (clause _____)".

Le prix de l'ouvrage était fixé au montant maximum de 4'140'000 TTC. Il ressort toutefois du dossier et des déclarations des parties que l'adjudication des travaux s'est finalement élevée à 4'269'568 fr. TTC, prix forfaitaire net maximal, incluant les divers honoraires et taxes.

Selon l'art. 4.1 du contrat d'entreprise générale, le prix de l'ouvrage était payable par tranches, aux échéances fixées par le plan de paiement annexé au contrat, sous réserve que le planning soit respecté. Les modifications, compléments ou frais n'entrant pas dans le prix forfaitaire de l'ouvrage étaient payables aux prochaines

échéances, sur la base des justificatifs ou factures présentés par l'entrepreneur général (art. 4.2).

Le non-respect injustifié, par le maître de l'ouvrage, du plan de paiement contractuel, conférait à l'entrepreneur général le droit d'interrompre les travaux jusqu'au règlement des échéances dues, le maître de l'ouvrage supportant, dans ce cas, les conséquences éventuelles de son retard sur le prix et le délai de livraison de l'ouvrage (art. 4.3). Sauf le cas de défauts majeurs selon la norme SIA 118 ou code des obligations, le maître de l'ouvrage n'était pas autorisé à opérer des retenues sur le prix de l'ouvrage (art. 4.5). L'entrepreneur général garantissait au maître de l'ouvrage un droit plein et entier d'obtenir, en tout temps, tout renseignement ou tous documents (relatifs notamment aux contrats conclus avec les sous-traitants, factures ou instructions données à ces derniers), jugés utiles par le maître de l'ouvrage (art. 7.1). Selon l'art. 6.1 du contrat, l'entrepreneur général s'engageait à achever l'ouvrage conformément au descriptif des travaux, lequel mentionnait un délai d'exécution de 11 mois dès la commande et selon un planning non versé à la procédure.

L'échéancier de paiement n'a cependant jamais été établi. En revanche et conformément aux discussions intervenues entre les parties, des demandes d'acomptes ont été régulièrement adressées par D_____ aux consorts, soit pour eux la société H_____ à l'attention de Madame I_____, avant d'être soumises à G_____ pour approbation et validation en fonction de la valeur des travaux réalisés. Ce mode de fonctionnement était conforme à l'art. 11 du contrat d'entreprise générale, lequel prévoyait que les communications destinées au maître de l'ouvrage ne seraient valables qu'à la condition d'avoir été adressées simultanément au bureau F_____ et à Madame I_____ c/o H_____. Il ressort de la procédure que cette dernière est une société de services, dont J_____ est le directeur, faisant partie du "conglomérat" appartenant à la famille des consorts.

L'art. 5.2 du contrat d'entreprise générale prévoyait ce qui suit : tous les travaux que l'entrepreneur général est appelé à exécuter hors les prestations comprises dans le prix de l'ouvrage ne pourront être entrepris que sur la base d'une offre écrite de l'entrepreneur général, incluant ses honoraires et dûment acceptée par l'architecte ou le représentant du maître de l'ouvrage, dans le délai fixé par l'entrepreneur général pour ne pas retarder le bon déroulement des travaux.

d. Les travaux objets du contrat d'entreprise étaient les suivants :

- construction d'une annexe à trois niveaux : 2'090'000 fr., composés de : installation du chantier [15'000 fr.]; terrassement [125'000 fr.]; maçonnerie [810'000 fr.]; sanitaire [180'000 fr.]; chauffage [160'000 fr.]; serrurerie [210'000 fr.]; plâtrerie [70'000 fr.]; marbrerie [130'000 fr.]; stores extérieurs [60'000 fr.]; menuiserie [80'000 fr.]; parquet [50'000 fr.]; peinture [80'000 fr.]; électricité [120'000 fr.]; divers et imprévus [80'000 fr.];

- construction d'un passage couvert allant de l'angle droit du bâtiment existant à l'annexe : 30'000 fr.;

- réfection de la terrasse extérieure : 180'000 fr.;

- construction d'un pool house : 260'000 fr.;

- construction d'une cuisine professionnelle et d'une buanderie dans les sous-sols : 1'048'000 fr., composés de : installation de chantier [5'000 fr.]; terrassement [38'000 fr.]; maçonnerie [230'000 fr.]; sanitaire [40'000 fr.]; chauffage [25'000 fr.]; plâtrerie/carrelage [80'000 fr.]; électricité [50'000 fr.]; équipement de cuisine [580'000 fr.]; divers et imprévus [70'000 fr.];

montants auxquels s'ajoutaient les honoraires prévus en 360'000 fr. et la TVA à 7,6%, soit 301'568 fr.

Le 14 mars 2008, D_____ a adressé aux consorts, soit pour eux B_____ et son épouse, une liste des plus-values non comprises dans les accords de base. Ce document mentionnait le fait qu'il faisait suite à divers entretiens entre D_____, B_____ et G_____ et qu'il annulait et remplaçait un devis du 19 novembre 2007; les travaux suivants étaient listés :

- exécution de nouvelles introductions dans la maison depuis les réseaux publics de la rue : 36'800 fr.;

- pose du compteur électrique : 5'100 fr.;

- fourniture et pose d'un pavage dans la cour : 140'400 fr. avec une moins-value de 39'600 fr. en raison de la non-exécution d'un asphalte;

- installation d'une alimentation d'eau et écoulement pour la pose d'une fontaine : 3'950 fr.;

- pose d'un grillage : 7'120 fr.;

- création d'un réseau d'écoulement WC et lavabo pour la buanderie existante : 4'750 fr. pour la main d'œuvre et 1'550 fr. pour le matériel;

- agrandissement de la cuisine d'environ 37 m², soit 55% de plus que l'offre de base, comprenant la création de deux chambres d'employés et de deux salles de bain : 296'790 fr. avec une moins-value de 45'000 fr. pour la non-exécution d'une chambre froide et de 28'000 fr. pour la plomberie et le carrelage;

- construction d'un local technique en fond de cour : 72'800 fr.;

- création d'une extension devant le pool house : 91'050 fr.;

- création d'un local technique attenant au pool house : 52'000 fr.;
- création d'un escalier d'accès à la cour : 223'200 fr. avec une moins-value de 30'000 fr. pour non-exécution d'un abri vitré;
- découpe de la terrasse existante afin de créer la salle de bain de la chambre du rez-de-chaussée : 7'500 fr.;
- création d'un espace de rangement : 28'500 fr.;

montants auxquels s'ajoutaient 84'891 fr. de frais et honoraires. Le total TTC de ces travaux s'élevait ainsi à 1'004'769 fr. 90.

Le document ne mentionnait aucun délai d'exécution pour lesdits travaux.

e. Les consorts ont, sans les contester, acquitté les cinq premières demandes d'acomptes, pour un montant total légèrement inférieur à 2'100'000 fr.

f. Le 17 mars 2008, D_____ a adressé aux consorts (soit pour eux la société H_____) une demande d'acompte n° 6 d'un montant de 500'000 fr. HT.

Les consorts ont refusé d'acquitter ce montant.

Par télécopie du 27 mars 2008, H_____ a indiqué à D_____ que l'acompte demandé serait acquitté après sa validation par G_____. En parallèle et faisant référence à l'art. 7.1 du contrat d'entreprise générale, H_____ a sollicité la production de la liste des sous-traitants et la mise à jour de leur règlement. D_____ a affirmé n'avoir pas reçu ce document.

G_____ ayant considéré qu'à ce stade d'avancement des travaux un acompte de 250'000 fr. était plus approprié, c'est ce montant qui a été versé à l'entrepreneur général le 28 mars 2008, portant ainsi le montant total des acomptes versés à 2'349'911 fr. 20 (arrondi à 2'349'910 fr. par le Tribunal).

g. D_____ a émis deux nouvelles demandes d'acomptes (n° 7 et 8) les 22 avril et 2 juin 2008, pour un montant de 300'000 fr. chacune, dont les consorts ont refusé de s'acquitter, alléguant avoir sollicité à plusieurs reprises mais en vain la production des documents relatifs aux sous-traitants.

Le 13 juin 2008, D_____ a remis aux consorts, soit pour eux G_____, les factures liées aux sous-traitants. Le 16 juin 2008, H_____ a indiqué vouloir analyser lesdits documents, tout en précisant en avoir réclamé la remise depuis le "commencement du mandat, il y a plus d'un an".

Par courrier du 18 juin 2008 adressé à H_____, D_____ a une nouvelle fois sollicité le paiement des acomptes en souffrance, tout en précisant ce qui suit :

"(...) vous nous avez demandé les documents (...) que depuis deux mois et non (...) depuis plus d'une année".

Par courrier du 19 juin 2008, D_____ a mis en demeure les consorts de lui verser le solde des acomptes n° 6, 7 et 8, soit 850'000 fr., dans un délai de dix jours, à défaut de quoi l'inscription provisoire d'une hypothèque légale serait sollicitée.

Une séance a été organisée le 4 juillet 2008 entre les parties. Il ressort du procès-verbal de cette séance que les discussions ont porté sur les travaux non compris dans le prix forfaitaire de l'ouvrage (chambres et salles de bain du personnel au niveau cuisine rez inférieur/ pavage de la cour/ modification escalier extérieur nord/ arborisation/ ascenseur master bed room) qui devaient faire l'objet d'un décompte plus-values/moins-values entre D_____ et G_____, à soumettre ensuite aux consorts.

Le 6 août 2008, D_____ relevait qu'aucun paiement n'était intervenu depuis sa mise en demeure du 19 juin 2008, de sorte que, se prévalant de l'art. 4.3 du contrat d'entreprise générale, elle interrompait immédiatement les travaux.

Une réunion entre les parties et leurs conseils a eu lieu le 12 août 2008. Le lendemain, soit le 13 août 2008, D_____ a indiqué être prête à reprendre les travaux et à les terminer, moyennant ce qui suit : recours à un expert afin d'évaluer le coût des travaux déjà réalisés, plus-values comprises; dès réception du rapport d'expertise, paiement immédiat par les consorts du montant arrêté par l'expert; direction générale des travaux confiée à G_____, lequel devait devenir le seul interlocuteur de l'entreprise générale; validation par les consorts et par G_____ de tous les travaux ne figurant ni dans le contrat de base du 26 avril 2007, ni dans le procès-verbal de la séance du 4 juillet 2008, ces travaux devant faire l'objet de factures. Il ne résulte pas du dossier que ce courrier du 13 août 2008 ait reçu une réponse.

Le 18 août 2008, les consorts ont adressé une mise en demeure à D_____, laquelle n'a toutefois pas repris les travaux dans la mesure où les conditions qu'elle avait posées n'avaient pas été acceptées et que les paiements requis n'avaient pas été effectués.

h. Les consorts ont résilié avec effet immédiat le contrat d'entreprise en date du 19 août 2008, invoquant l'application des articles 377 CO et 184 SIA 118, ainsi que des justes motifs, soit : "graves défauts de l'ouvrage dès le gros-œuvre, importants retards dans l'exécution des travaux, graves erreurs dans les décomptes présentés, hypothèque légale déposée par un sous-traitant, absence de garantie quant à la bonne et rapide exécution du second œuvre et des finitions et totale rupture du lien de confiance". Il était également fait interdiction à D_____ de se rendre sur le chantier sans l'accord des consorts, sous peine de commettre une violation de domicile.

Par courrier du 20 août 2008, D_____ a contesté les motifs de la résiliation immédiate du contrat d'entreprise générale allégués par les consorts, estimant qu'il n'existait aucun défaut, ni retard; les décomptes présentés étaient par ailleurs rigoureusement exacts et l'inscription d'une hypothèque légale par un sous-traitant résultait du défaut de paiement des échéances contractuelles par la famille des consorts.

Les travaux n'ont pas été réceptionnés.

Il est établi que postérieurement à la résiliation du contrat d'entreprise générale, les consorts ont mandaté d'autres entreprises afin de poursuivre les travaux commencés par D_____. Selon les déclarations de B_____ lors de l'audience du 18 mai 2010 devant le Tribunal, les travaux n'étaient toutefois pas encore achevés à cette date. En particulier, les pavés de la cour n'avaient pas été retouchés.

i. Le 25 août 2008, à la requête de B_____, Maître K_____, huissier judiciaire, a établi un procès-verbal de constat. Il ressort de celui-ci que l'allée d'accès à la propriété est une zone pavée. Dans la partie centrale de l'allée, les joints entre les pavés ne sont pas posés. Dans la deuxième partie, face aux garages du fond, des pavés sont à poser. Pour le surplus, l'huissier judiciaire a procédé à un constat photographique pour illustrer l'état de construction du pavillon, ainsi que de la zone environnante. Les trente-six photos ne comportent aucune légende.

j. Le 26 septembre 2008 D_____ a adressé sa facture finale aux consorts. Celle-ci détaillait, pour chaque poste, le degré d'exécution des travaux au moment de l'arrêt du chantier.

- construction d'une annexe à trois niveaux : 1'155'000 fr., composés de : installation du chantier [15'000 fr.]; terrassement [125'000 fr.]; maçonnerie [728'000 fr.]; sanitaire [25'000 fr.]; chauffage [115'000 fr.]; serrurerie [21'000 fr.]; plâtrerie [42'000 fr.]; marbrerie [0 fr.]; stores extérieurs [0 fr.]; menuiserie [0 fr.]; parquet [0 fr.]; peinture [0 fr.]; électricité [84'000 fr.];

- construction d'un passage couvert allant de l'angle droit du bâtiment existant à l'annexe : 0 fr.;

- réfection de la terrasse extérieure : 18'000 fr.;

- construction d'un pool house : 52'000 fr.;

- construction d'une cuisine professionnelle et d'une buanderie dans les sous-sols : 910'000 fr., composés de : installation de chantier [5'000 fr.]; terrassement [38'000 fr.]; maçonnerie [230'000 fr.]; sanitaire [32'000 fr.]; chauffage [20'000 fr.]; plâtrerie/carrelage [80'000 fr.]; électricité [50'000 fr.]; équipement de cuisine [455'000 fr.];

A ce total de 2'135'000 HT, s'ajoutaient des honoraires de 8%, soit 170'800 fr., pour un total de 2'305'800 HT.

La facture finale mentionnait également les travaux à plus-value, soit :

- sur la construction de l'annexe à trois niveaux : 229'760 fr. composés de : construction d'un local technique en béton armé en bout de bâtiment [94'000 fr.]; coupe et évacuation du dallage de la terrasse existante, ainsi que deux murs d'appuis [24'200 fr.]; création d'un local hammam/sauna [25'800 fr.]; exécution de chapes en ciment [9'300 fr.]; création d'une terrasse en béton armé le long du bâtiment [41'400 fr.]; coupe et évacuation d'un escalier en béton armé [26'900 fr.]; coupe et évacuation d'un dallage en béton armé devant les vitrages des chambres du sous-sol de la maison existante [8'160 fr.];

- création d'un local technique pool house : 67'800 fr. composés de : coupe des dallages en terrasse [8'500 fr.]; terrassement [7'500 fr.]; béton armé [17'500 fr.]; étanchéité [6'500 fr.]; exécution d'une fouille, y compris le remblayage et les carottages et la création d'une ouverture dans le béton armé de la maison existante [27'800 fr.];

- travaux extérieurs : 41'900 fr. composés de : exécution des fouilles et fermeture [36'800 fr.] et pose du compteur électrique [5'100 fr.];

- création d'un réseau d'écoulement WC et lavabo pour la buanderie existante : 6'300 fr.;

- travaux sur cour : 151'069 fr. composés de : fourniture et pose d'un pavage pour la cour [104'520 fr.]; création d'un passage sous la semelle du mur en béton armé du jardin [32'900 fr.]; pose de tubes électriques sur le pourtour de la cour [4'150 fr.]; pose de caniveaux [9'499 fr.];

- couloir cuisine : 147'900 fr. composés de : installation d'un ascenseur hydraulique vitré et d'un passe-plats [135'000 fr.]; modification du passage sur le mur de séparation du couloir et création d'un passage technique [4'150 fr.]; fourniture et pose d'un carrelage [6'700 fr.]; bâtissage de cloisons de séparation en carreaux de plâtre [2'050 fr.];

- local technique en fond de cour : 87'650 fr. composés de : coupe et évacuation du voile béton et de la semelle du mur existant [19'600 fr.]; terrassement [13'800 fr.]; béton armé avec drainage et étanchéité [39'700 fr.]; étanchéité/ferblanterie toiture [11'850 fr.]; carrelage [1'800 fr.]; peinture [900 fr.];

- escalier d'accès à la cour basse et cour basse : 166'600 fr. composés de : démolition et évacuation de l'escalier existant et des murs de soutènement [26'350 fr.]; déviation des réseaux des eaux usées et claires [8'150 fr.]; exécution

d'un radier [17'800 fr.]; exécution d'un escalier circulaire [69'500 fr.]; création d'un mur de soutènement en béton armé [44'800 fr.];

- agrandissement du bâtiment de la cuisine : 331'450 fr. composés de : coupe du mur en béton [12'150 fr.]; terrassement [22'850 fr.]; déviation des réseaux eaux usées/eaux claires de la propriété voisine [4'150 fr.]; mise en sécurité du talus du voisin [8'120 fr.]; pose d'un réseau de canalisation [9'130 fr.]; construction de la structure en béton armé [86'800 fr.]; création d'un passage entre le bâtiment existant et les chambres des employés [6'150 fr.]; déviation des réseaux des eaux claires et usées du voisin et pose de deux chambres de récupération [17'390 fr.]; création d'un réseau de ventilation et de chauffage pour les deux chambres [20'300 fr.]; fourniture et pose des équipements des salles de bains [59'800 fr.]; fourniture et pose de deux tablettes de lavabo [6'110 fr.]; fourniture et pose d'isolation et doublage en plâtre [11'600 fr.]; fourniture et pose de carrelages pour sols et murs [9'800 fr.]; création d'un réseau électrique courant fort et faible et lustreries [34'700 fr.]; pose d'armoires de rangement et armoires de toilette [22'400 fr.];

- cuisine professionnelle : 113'835 fr. composés de : fourniture et pose d'une porte coulissante [9'150 fr.]; fourniture et pose d'une porte en verre [2'915 fr.]; fourniture et pose d'armoires et de rayonnages [46'200 fr.]; fourniture et pose d'une table de dégustation [14'620 fr.]; modification des meubles en inox installés [38'800 fr.]; modification de la structure porteuse du faux plafond [2'150 fr.];

Le prix des travaux effectués en plus-value s'élevait ainsi à 1'344'264 fr. HT, auxquels s'ajoutaient 8'500 fr. pour l'exécution d'un projet d'aménagement extérieur HT, soit 1'352'764 fr. au total, plus des honoraires de 8% sur les travaux effectués (108'221 fr. 15), pour un résultat de 1'460'985 fr. 15.

D_____ estimait en outre avoir droit à une indemnité pour résiliation injustifiée de 336'000 fr. et réclamait par conséquent un montant total de 4'102'785 fr. 15 plus la TVA à 7,6%, soit un total de 4'414'596 fr. 80. Compte tenu des acomptes versés, le montant encore dû s'élevait à 2'064'685 fr. 60 TTC.

Les consorts ont refusé de s'acquitter du montant réclamé, précisant attendre la mise en œuvre et le résultat de l'expertise prétendument convenue entre les parties.

k. Les parties ont, dans un premier temps, envisagé de faire appel conjointement à L_____, architecte, afin qu'il procède à l'expertise de l'ouvrage. Selon ce qui ressort de la procédure, G_____ avait travaillé pour L_____ lorsqu'il était à l'EPFL. Par ailleurs, au moment des faits, L_____ sous-louait un bureau dans les locaux de F_____ et entretenait un lien d'amitié avec G_____, tous deux collaborant par ailleurs sur certains dossiers.

L_____ a proposé aux parties d'effectuer une expertise-arbitrage, proposition qui n'a pas été acceptée par D_____.

L_____ a dès lors effectué une expertise de l'ouvrage pour le compte des consorts, qui l'ont rémunéré pour cette tâche.

A teneur du rapport de L_____ du 6 mai 2009, la valeur des travaux réalisés par D_____ au 1^{er} octobre 2008, date de son transport sur les lieux, s'élevait à 2'182'449 fr., le calcul tenant compte du contrat conclu avec l'entreprise générale, de l'état du chantier lors du départ de l'entreprise, des travaux supplémentaires effectués, des travaux non effectués et de la qualité des travaux réalisés soit :

- construction de l'annexe à trois niveaux : 1'001'260 fr.;
- réfection terrasse : 15'000 fr.;
- construction d'un pool house : 92'550 fr.;
- construction d'une cuisine professionnelle : 522'100 fr.;
- garage et buanderie : 6'300 fr.;
- travaux sur cour : 38'150 fr.;
- couloir cuisine : 52'900 fr.;
- local technique en fond de cour : 72'465 fr.;
- escalier : 113'355 fr.;
- agrandissement de 37 m2 : 268'369 fr.

L_____ a par ailleurs retenu 6'800 fr. pour le projet d'aménagement extérieur et des honoraires en 210'000 fr., ainsi que 182'343 fr. de TVA, pour un total de 2'581'592 fr.

Il a considéré que les travaux réalisés par D_____ étaient affectés de défauts, à savoir principalement un problème d'étanchéité, la moins-value étant fixée à 524'550 fr. correspondant à des travaux à réaliser (127'500 fr. pour la construction de l'annexe à trois niveaux, 5'000 fr. pour le pool house, 112'000 fr. pour la cuisine professionnelle, 130'000 fr. pour le pavage sur cour, 5'000 fr. pour le local technique en fond de cour, 20'000 fr. pour l'escalier et 16'000 fr. pour l'agrandissement de 37 m2, auxquels s'ajoutaient 2'000 fr. d'aménagement extérieur, 70'000 fr. d'honoraires et 37'050 fr. de TVA).

Le montant total dû à D_____ par les consorts s'élevait ainsi, selon L_____, à un total de 2'057'042 fr., inférieur aux acomptes versés.

L_____ a indiqué s'être fondé sur "l'analyse des plans, le contrat d'entreprise générale, plusieurs séances avec l'architecte, la liste détaillée de l'exécution, les photos de chantier, la lecture d'adjudications, plusieurs visites sur place, l'appréciation de l'architecte expert". Il a précisé qu'étant donné le délai imparti et le coût limité pour son étude, il s'agissait d'une appréciation de chaque ouvrage exécuté par corps de métier.

L_____ a été entendu par le Tribunal le 15 novembre 2011. Il a expliqué s'être rendu sur le chantier en août et septembre 2008. Il y était également allé en tout cas en novembre 2008 et en avril 2009. Il a déclaré avoir été frappé par certains défauts très pénalisants au niveau de l'étanchéité du sol et du sous-sol. Les joints entre les sols et les murs verticaux du sous-sol présentaient une faiblesse de travail. Durant l'été 2008, il avait vu une chape et des joints humides entre les murs et le sol. Il y avait de l'humidité à l'intérieur du bâtiment. Il y avait manifestement une malfaçon à cet égard, peut-être une erreur de conception, sans que le témoin puisse donner de détails. Le second point principal qui posait problème à l'extérieur concernait les pavés de la cour. Il y avait des petits morceaux cassés dans les angles et cela n'avait pas bonne façon. Le coût de la cuisine, qui était importante en termes de volume, lui avait paru exorbitant. Il émettait cet avis sans avoir consulté de catalogues ou sollicité des devis d'entreprises tierces, mais après avoir regardé le nombre de meubles et la qualité du métal, ce qui lui avait permis d'établir un ordre de grandeur, qui était de la moitié du prix indiqué. L_____ a déclaré ignorer que le contrat d'entreprise générale avait été résilié en cours de travaux et qu'il n'y avait pas eu de réception de ceux-ci.

l. Le 9 octobre 2008 D_____ a mis en demeure les consorts de s'acquitter du montant de la facture finale, soit 2'064'685 fr. 60 TTC, ou d'émettre une garantie bancaire de même montant, ce afin d'éviter le dépôt d'une requête en inscription d'hypothèque légale.

m. Par requête du 29 octobre 2008, D_____ a requis auprès du Tribunal l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 2'064'685 fr. 60 plus intérêts, sur le bien-fonds n° 1_____, plan _____ de la Commune _____, propriété des consorts.

Par ordonnance préprovisoire du 30 octobre 2008 et par ordonnance provisoire OTPI/735/2008 du 17 décembre 2008, rendue après audition des parties, le Président du Tribunal a accordé la mesure sollicitée et a fixé à D_____ un délai de 30 jours pour agir en validation.

n. Par courrier du 24 novembre 2008 de leur conseil, les consorts ont informé D_____ de ce que d'importants dégâts d'eau étaient survenus le 30 octobre 2008 sous la cour d'entrée de leur villa. D_____ était priée d'annoncer le cas à son assurance.

o. Le 16 janvier 2009, D_____ a formé une demande en paiement et en inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à l'encontre des consorts. Elle a principalement conclu à ce que le Tribunal les condamne, solidairement entre eux, à lui verser la somme de 2'064'685 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 27 octobre 2008, ordonne au Conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription définitive à son profit d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 2'064'685 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 27 octobre 2008, sur l'immeuble n° 1_____, plan _____ de la Commune _____, déboute les consorts de toutes autres ou contraires conclusions et les condamne, solidairement entre eux, en tous les dépens, à savoir notamment le remboursement du coût de l'inscription définitive de l'hypothèque légale et les droits d'enregistrement.

p. Dans leur réponse du 28 septembre 2009, les consorts ont conclu principalement, avec suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal dise et constate que D_____ n'a droit à aucune indemnité fondée sur l'art. 377 CO, la déboute en conséquence de toutes ses conclusions et subsidiairement, dans l'hypothèse où l'indemnité fondée sur l'art. 377 CO serait allouée à D_____, à ce que le Tribunal dise et constate, avec suite de frais et dépens, que le prix du travail effectué par D_____ au sens de l'art. 377 CO au jour de la résiliation du contrat d'entreprise s'élève à 2'581'592 fr., dise et constate que le prix de l'ouvrage, arrêté à 2'581'592 fr. a déjà été acquitté sous forme d'acomptes et à hauteur de 524'550 fr. au titre de la garantie pour les défauts, dise et constate que le prétendu gain manqué de 336'000 fr. n'est pas démontré et déboute en conséquence D_____ de toutes ses conclusions.

En substance, les consorts ont admis (p. 17 mémoire réponse et demande reconventionnelle du 28 septembre 2009) qu'à teneur du contrat d'entreprise générale conclu avec D_____ le 27 avril 2007, les parties s'étaient entendues sur un prix total de 4'269'568 fr. TTC. Ils n'ont par ailleurs pas contesté avoir passé de nouvelles commandes et ont indiqué qu'au total, la commande passée à D_____ s'élevait à environ 5'800'000 fr. TTC. Selon eux toutefois, les travaux réalisés au moment de la résiliation du contrat n'atteignaient pas les sommes réclamées par leur partie adverse, qui n'avait exécuté que le 45% environ de la commande totale, de sorte que les acomptes versés étaient pratiquement équivalents à la valeur des travaux exécutés. Par ailleurs, lors de l'état des lieux suite aux dégâts d'eau survenus le 30 octobre 2008, il avait été constaté que l'étanchéité n'avait pas été correctement réalisée par D_____, de sorte que l'ouvrage était défectueux.

Les consorts ont par conséquent formé une demande reconventionnelle et ont conclu principalement à ce que le Tribunal condamne D_____, avec suite de frais et dépens, à leur verser, en tant que créanciers solidaires, la somme de 524'550 fr. et subsidiairement à ce que le Tribunal condamne D_____, avec suite de frais et dépens, à leur verser, en tant que créanciers solidaires, la somme

correspondant au solde de ce qui leur revient une fois la compensation appliquée sur le montant que le Tribunal jugera bon d'accorder à D_____.

q. Dans sa réponse sur demande reconventionnelle du 9 février 2010, D_____ a persisté dans ses conclusions sur demande principale et a conclu, sur demande reconventionnelle, à ce que le Tribunal déboute les consorts de toutes leurs conclusions, avec suite de frais et dépens.

D_____ a considéré que les dégâts d'eau dont se plaignait sa partie adverse ne pouvaient lui être imputés. Au moment de la résiliation du contrat d'entreprise par les consorts, l'ouvrage était étanche et il appartenait au maître de l'ouvrage d'achever les travaux en cours en mettant en œuvre d'autres entreprises avant l'arrivée des intempéries de l'automne 2008.

r. Le Tribunal a procédé à l'audition des parties et de plusieurs témoins, dont les déclarations pertinentes pour l'issue du présent litige peuvent être résumées comme suit :

Lors de l'audience du 22 juin 2010, E_____, représentant de D_____, a indiqué qu'avant la résiliation du contrat aucune remarque concernant d'éventuels défauts ne lui avait été adressée; il avait au contraire reçu des félicitations au sujet du pavage de la cour. Par ailleurs, le sous-sol avait fait l'objet de multiples instructions successives de B_____, de sorte que dans ce contexte, il n'était pas exclu qu'un tuyau n'ait pas été rescellé; cela n'était toutefois pas certain.

Le Tribunal a procédé à l'audition des témoins M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____ et R_____, tous employés de D_____. Ceux-ci ont indiqué avoir travaillé sur le chantier de la villa des consorts. Ils ont, dans les grandes lignes, décrit les travaux qu'ils avaient personnellement exécutés, soit : pose de barrières, montage d'un échafaudage, installation des canalisations et des sacs d'écoulement, confection des radiers, construction de murs, pose de dalles et de faux-plafonds, de plaques d'alba, de carrelage, de pavés, coulage de chapes, renforcement du plafond de la cuisine et déplacement de spots lumineux, travaux de plâtrerie et de peinture.

Ces mêmes témoins, ainsi que les témoins S_____, T_____, U_____ et V_____ ont indiqué que le maître de l'ouvrage avait demandé des changements pendant le chantier par rapport aux plans initiaux.

Le témoin S_____, directeur de l'entreprise W_____ SA, a par ailleurs expliqué que celle-ci avait été mandatée sur le chantier pour effectuer les travaux de terrassement et de gros-œuvre, pour agrandir la villa et pour créer une cuisine enterrée; elle s'était également occupée du béton armé, soit du gros-œuvre, de l'exécution d'un escalier et d'une cour, ainsi que de la création d'un local technique côté pool house. Des ouvriers de D_____ étaient présents sur le chantier et ils

avaient participé aux travaux dont W_____SA était chargée. W_____SA n'avait fait l'objet d'aucune plainte au sujet de la qualité des travaux réalisés.

X_____, représentant de l'entreprise Y_____, mandatée pour les travaux d'ingénierie civile concernant la réalisation d'une cuisine enterrée, d'un pool house, d'une partie extension et des plans de canalisations, a précisé qu'il avait fallu reprendre les fondations de la maison existante à cause de l'extension. Selon lui, les travaux avaient été réalisés correctement. Il a confirmé qu'il y avait eu des travaux complémentaires, lesquels avaient donné lieu à une demande d'honoraires complémentaires. Les dimensions de la cuisine enterrée avaient été augmentées et il y avait eu, en supplément, un espace vélos et une salle de ventilation pour la cuisine, ainsi qu'un mur de soutènement à l'arrière du bâtiment, un local technique à proximité du pool house, de même qu'un escalier. Y_____ s'était encore occupée d'autres travaux supplémentaires, soit un passe-plat et une trémie pour l'ascenseur, ainsi que de la création d'une ouverture de plus au sous-sol, ainsi que de l'étude de divers percements. Le témoin a précisé, s'agissant de la cuisine, que du béton spécial, destiné à prévenir les arrivées d'eau avait été utilisé, lequel avait un surcoût et avait nécessité l'intervention d'une entreprise spécialisée.

T_____ s'est notamment occupé de la pose des nouvelles canalisations sous la cuisine à construire et de l'installation de plusieurs locaux techniques, ainsi que de nouvelles arrivées d'eau et de gaz depuis la route. Il n'y avait eu aucune plainte concernant la qualité des travaux.

G_____ a confirmé se souvenir de la demande d'acompte du mois de mars 2008. Selon lui, un montant de 250'000 fr. était plus approprié que la somme de 500'000 fr. demandée par rapport à l'avancement des travaux. La remise des dossiers des sous-traitants ne s'était pas faite systématiquement au cours des travaux, mais avait eu lieu au moment où des difficultés étaient apparues. Il a également précisé que dans ce dossier, de nombreuses séances avaient été annulées. Après l'arrêt des travaux par D_____, des entreprises avaient été mandatées directement par les consorts. Pour le surplus, il a indiqué que les infiltrations d'eau dans la villa des consorts s'étaient produites entre septembre et octobre 2008, voire entre octobre et novembre 2008, soit après l'arrêt des travaux de D_____. Le témoin a précisé avoir déjà travaillé avant le chantier des consorts avec D_____; de manière générale, il était satisfait de ses prestations. Selon lui, les problèmes étaient survenus entre D_____ et les consorts en raison du fait que le contrat d'entreprise générale était mal rédigé au départ. Les consorts estimaient qu'ils disposaient d'un choix sans limite pour les matériaux, alors que selon D_____, des limites existaient. Il s'agissait, selon le témoin, d'un chantier très complexe. Il y avait parfois eu du retard par rapport au calendrier prévu, en particulier avec la livraison de la cuisine. B_____ était un client très exigeant, qui aimait prendre son temps pour choisir.

U_____, architecte d'intérieur, a indiqué avoir été satisfaite de la qualité du travail exécuté par D_____ et ses sous-traitants.

Z_____ a travaillé en qualité de sous-traitant de D_____ sur le chantier en cause. Il avait été mandaté pour exécuter des travaux de sciage de béton, le but étant de supprimer le béton qui n'était plus utile et de conserver celui qui l'était encore, dans la perspective des travaux à venir. Il a expliqué avoir notamment scié un mur en fond de cour, ainsi que des escaliers et un mur de soutènement et avoir créé des ouvertures en sous-sol pour des futures portes. Le témoin a indiqué avoir fait, de manière générale, un très gros travail sur ce chantier.

V_____, de l'entreprise AA_____, a expliqué s'être occupé de la planification de la cuisine se trouvant dans le sous-sol de l'annexe, à savoir la conception du projet, sa présentation, sa fabrication et sa pose; il s'agissait d'une cuisine professionnelle. Il y avait eu à la fois des modifications du projet initial suite à des changements d'avis des propriétaires, ainsi que des suppléments, suite à des plus-values sur des rangements notamment.

AB_____, installateur sanitaire, a indiqué avoir travaillé sur le chantier en cause en qualité de sous-traitant. Il avait été contraint de faire inscrire une hypothèque légale sur le bâtiment, en raison du fait que "les paiements ne suivaient pas". D_____ lui avait démontré qu'elle-même ne recevait pas d'argent. Elle lui avait finalement versé 50'000 fr. et la procédure n'était pas allée au-delà de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale. La qualité de son travail n'avait pas été mise en cause. Par le passé et sur les autres chantiers gérés par D_____, il n'y avait jamais eu de problèmes de paiement des acomptes.

AC_____, employé de AD_____, a précisé que celle-ci avait travaillé sur le chantier en cause en qualité de sous-traitant de D_____. Les demandes d'acomptes n'avaient été que partiellement honorées par celle-ci et selon le témoin une procédure d'inscription d'hypothèque légale était en cours.

AE_____, installateur sanitaire employé par l'entreprise AF_____, a travaillé sur le chantier en cause, notamment dans le but de rechercher l'origine des infiltrations d'eau qui concernaient l'extension. Celles-ci se manifestaient au niveau de la jonction entre l'ancienne propriété et la nouvelle partie. Selon le témoin, des joints mal faits entre les dalles de l'extension, plus précisément des joints entre la dalle existante et la nouvelle dalle, posaient problème. A sa connaissance, D_____ avait posé les dalles de l'annexe. L'entreprise AF_____ avait dû refaire certains travaux réalisés par D_____. Il s'agissait des collecteurs non raccordés.

Selon J_____, directeur de H_____, le chantier souffrait d'un déficit de sécurité. Un fossé n'était pas protégé, des terrasses ne l'étaient pas suffisamment et il y avait des fils électriques apparents. Selon lui, c'était vers février ou mars 2008 que

les documents concernant les sous-traitants avaient commencé à être demandés à D_____. Dans le courant du mois d'octobre 2008, le sous-sol de la villa avait été inondé, avec plus de dix centimètres d'eau. Il avait été constaté qu'une des évacuations d'une pièce sise au sous-sol, initialement prévue pour être une buanderie et qui avait peut-être reçu une autre affectation par la suite, n'était pas fermée. Plus tard, il y avait eu d'autres inondations, dues au fait que les évacuations étaient obstruées. La terrasse n'avait pas un dénivelé qui permettait l'évacuation des eaux de pluie ou son nettoyage, de sorte qu'il avait fallu la refaire avec un surcoût élevé. Le pavage de la cour n'était pas conforme : les pavés étaient pointus et blessants, potentiellement dangereux en cas de chute d'un enfant ou d'une personne âgée et de surcoût pas bien scellés. Le témoin a confirmé qu'il n'y avait pas eu de réception des travaux. Selon lui, l'inondation survenue dans la villa des consorts provenait d'une conduite d'évacuation qui n'avait pas été raccordée ou fermée proprement dans une pièce qui était prévue pour être une buanderie. D_____ avait posé du carrelage directement dessus. Enfin, la facturation des travaux de la cuisine était double. Le témoin a admis avoir eu accès à la procédure avant de témoigner.

AG_____, associé et actionnaire de F_____, a expliqué être intervenu sur le chantier en 2010 et 2011 pour des problèmes d'infiltrations d'eau, ainsi que de canalisations. Il ne s'était en revanche jamais rendu sur le chantier durant l'activité de D_____, sa première visite remontant à deux ou trois mois après la suspension des travaux. Le chantier, abandonné, ne faisait pas bonne impression; il y avait de l'humidité partout et la maison n'était pas isolée de l'eau et de l'air. Le témoin avait constaté certains défauts, des bandes d'étanchéité étaient manquantes entre le béton nouveau et la maison existante, et des joints étaient défectueux. Il y avait un problème de liaison entre la nouvelle cuisine et le bâtiment existant. Sauf si du béton étanche avait été utilisé, il aurait fallu poser une couche de matériaux étanches à la fin du gros oeuvre, qui n'était pas présente. Cette couche avait été oubliée puisque les étapes suivantes du chantier avaient été exécutées. Le témoin a toutefois ajouté qu'il n'avait pas été en mesure de contrôler si du béton étanche avait été utilisé. Selon lui, le prix facturé par D_____ pour la cuisine était surévalué du double ou du triple par rapport à la valeur objective des éléments.

AH_____, ferblantier employé de la société AI_____, s'est rendu dans la villa des consorts à la suite d'un problème d'infiltrations d'eau. Il avait constaté que des tuyaux de drainage avaient été bouchés ou étaient insuffisants. Il y avait des fissures dans les raccords de béton, par lesquelles de l'eau s'écoulait aussi. La cuisine présentait également un problème d'humidité, avec pour conséquence le décollement des peintures et tapisseries. Selon le témoin, ce problème provenait du fait que plusieurs jardinières, contenant des arbustes, qui se trouvaient encastrées dans la cour pavée, avaient un problème de défaut d'étanchéité, de sorte que l'arrosage entraînait des écoulements d'eau. S'agissant de l'étanchéité, le

travail n'était pas achevé et les travaux effectués n'étaient, de l'avis du témoin, pas conformes aux règles de l'art.

Il ressort de la procédure qu'*in fine* toutes les factures des sous-traitants de D_____ ont été honorées par celle-ci.

s. D_____ a sollicité une expertise judiciaire portant sur le prix de l'ouvrage exécuté par elle et a produit, à l'appui de ses conclusions sur expertise, les factures de ses sous-traitants, pour un montant total de 2'147'560 fr. 30. La partie adverse s'est opposée à la nomination d'un expert, en indiquant que les travaux commencés par D_____ avaient été repris et achevés par une ou plusieurs entreprises tierces, de sorte qu'il n'était pas possible d'en établir la valeur.

Par ordonnance du 19 février 2013, le Tribunal a ordonné une expertise et a désigné AJ_____, professeur et architecte EPF SIA AGA, en qualité d'expert, à charge pour lui de déterminer la valeur objective des prestations effectuées par D_____, le montant de l'indemnité éventuellement due pour résiliation du contrat en cours de travaux, la cause des inondations survenues en octobre 2008 et, dans l'hypothèse où ces inondations proviendraient d'un défaut imputable à l'entrepreneur, de chiffrer la moins-value consécutive à ce défaut.

Par ordonnance du 11 juin 2013, le Tribunal a prolongé le délai initialement fixé pour le dépôt du rapport d'expertise, en raison des difficultés soulevées par les consorts pour l'organisation d'une réunion sur place, destinée à permettre à l'expert de visiter les lieux et de visualiser les travaux en présence des parties, les consorts étant opposés à ce que des représentants de D_____ pénètrent sur les lieux.

L'expert a rendu son rapport le 31 octobre 2013. Celui-ci a été établi sur la base de la visite complète des secteurs concernés, de l'étude des chargés de pièces des parties, de l'examen du dossier de plans de coffrage/bétonnage fourni par D_____ lors de la visite et du procès-verbal de constat de Me K_____ du 25 août 2008 remis par l'un des consorts. L'expert a rappelé que les réponses aux questions posées dans la mission d'expertise étaient principalement basées sur les visites, les constats visuels et complétées par son expérience professionnelle, l'usage et les règles professionnelles, la comparaison avec des solutions constructives locales et contemporaines, les prix appliqués à Genève dans le domaine de la construction en tenant compte de la période de construction/réalisation. L'expert a arrêté la "valeur estimée plausible des travaux" exécutés par D_____ à 3'215'714 fr. HT (soit 1'983'500 fr. pour les travaux compris dans le contrat de base et 1'232'214 fr. pour les travaux supplémentaires), auxquels s'ajoutaient des honoraires de 8%, soit 257'257 fr., pour un total de 3'472'971 fr.

L'expert a joint à son rapport un tableau comparatif sur lequel figurent les montants contractuels initiaux, les montants finaux demandés par D_____, les montants considérés par L_____ dans son rapport privé et sa propre appréciation.

Il résulte en substance de ce tableau que les différences importantes d'appréciation concernent pour l'essentiel les points suivants :

- équipement cuisine :

facture D_____	= 455'000 fr.
L_____	= 220'000 fr.
expert	= 365'000 fr.

- travaux à plus-value sur construction annexe :

facture D_____	= 229'760 fr.
L_____	= 0 fr.
expert	= 229'760 fr.

- travaux sur cour :

facture D_____, fourniture et pose pavage	= 104'520 fr.
L_____	= 0 fr.
expert	= 60'000 fr.

- installation ascenseur hydraulique :

facture D_____	= 135'000 fr.
L_____	= 40'000 fr.
expert	= 81'000 fr.

- cuisine professionnelle, équipement :

facture D_____	= 113'835 fr.
L_____	= 0 fr.
expert	= 113'835 fr.

Selon l'expert et en raison de la rupture prématurée du contrat par le maître de l'ouvrage, une indemnité de 200'000 fr. en faveur de l'entreprise générale paraissait par ailleurs justifiée. Pour parvenir à ce résultat, l'expert a considéré que le montant des travaux prévus hors taxes (contrat de base et travaux supplémentaires) s'élevait à 4'952'264 fr. En tenant compte de travaux réalisés à hauteur de 3'215'714 fr., le solde non exécuté s'élevait à 1'736'550 fr. Il a appliqué à ce montant un pourcentage constitué des honoraires contractuels (8%), additionnés de "la part risques et bénéfiques entreprise générale" comprise entre 7% et 15%, soit un total compris entre 15 et 23%, ce qui générerait une somme comprise entre 260'482 fr. et 399'406 fr., soit un montant moyen de 329'944 fr. En prenant en compte une partie de l'absence de risques sur les travaux non réalisés ainsi que sur les honoraires, soit une pondération de – 40%, l'expert est parvenu à une indemnité de l'ordre de 197'966 fr., arrondie à 200'000 fr.

En ce qui concerne l'inondation survenue au mois d'octobre 2008, l'expert a expliqué que selon les déclarations de D_____ lors de la visite sur place, elle aurait été due à un joint de reprise de bétonnage problématique. L'élément étant toutefois caché au moment de la visite sur place de l'expert, de même que la partie supérieure de la dalle sur cuisine, dépôt et chambres du personnel, il était désormais difficile de déterminer avec fiabilité la cause et l'origine du sinistre. Selon les déclarations de l'architecte AG_____, la dalle avait été réalisée avec un béton étanche, sans étanchéité dite classique. De l'avis de l'expert, compte tenu de la configuration des lieux (circulation de véhicules sur la dalle étanche), la solution retenue présentait un risque. L'expert n'a pas été en mesure d'imputer à D_____ l'entière responsabilité de ce défaut, le choix de la méthode n'étant certainement pas unilatéral, l'architecte et l'ingénieur en génie civil ayant leur part de responsabilité. La seule mesure à même de supprimer totalement les infiltrations d'eau et de garantir la pérennité de l'ouvrage était la réalisation d'une étanchéité dans les formes et règles de l'art sur la dalle dite étanche (solution traditionnelle), nécessitant le renouvellement de l'ensemble des aménagements externes (pavés et fonds). Le coût de cette intervention a été estimé par l'expert à un montant compris entre 80'000 fr. et 100'000 fr. soit un montant moyen de 90'000 fr.

En résumé et selon le rapport d'expertise, le solde restant dû sur les travaux réalisés par D_____, compte tenu des acomptes déjà versés, s'élevait à 865'804 fr. , auxquels s'ajoutaient 257'257 fr. d'honoraires et 200'000 fr. d'indemnité pour extinction prématurée du contrat, moins 90'000 fr. de pénalité sur étanchéité de la dalle sous pavage, soit un montant arrondi à 1'200'000 fr.

L'expert a enfin mentionné le fait qu'une autre approche plus précise aurait pu être envisagée. Celle-ci aurait toutefois nécessité beaucoup de temps, des documents et des plans de réalisation complets, accompagnés des détails de construction, des soumissions, des appels d'offres, des démolitions et des sondages, sans parler des

dérangements liés aux nombreuses visites nécessaires sur place avec différents corps d'état, du coût d'une telle analyse et travail, sachant qu'au final cela n'aurait pas permis de reconstituer avec précision l'histoire et les coûts des travaux, de nombreux éléments n'étant dorénavant plus appréciables et quantifiables.

t. Longuement entendu le 25 février 2014, l'expert a confirmé la teneur de son rapport. Il a expliqué avoir demandé aux deux parties de se présenter à une séance fixée le 25 juin 2013 avec toutes les pièces ayant une relation étroite avec la mission d'expertise et pouvant l'éclairer. D_____ lui avait remis un dossier de plans. L'un des consorts avait apporté le constat d'huissier et lui avait précisé qu'il pouvait se référer à l'architecte AG_____ s'il avait besoin de documents précis. L'expert a indiqué que dans la mesure où il avait demandé aux deux parties de produire toutes les pièces utiles en vue de la séance du 25 juin 2013, il avait considéré qu'il ne lui appartenait pas d'en rechercher d'autres auprès de l'architecte AG_____ en cours de mission.

Pour le surplus, l'expert a apporté des précisions sur son rapport. Ainsi et en ce qui concerne l'ascenseur hydraulique, il a expliqué avoir retenu la somme de 81'000 fr. dans la mesure où le prix d'un ascenseur standard est de l'ordre de 60'000 fr., ce qui lui avait été confirmé par l'entreprise AK_____. Or, celui installé présentait des qualités supérieures. Il ne s'était toutefois pas basé sur des factures, mais avait probablement procédé à une règle de trois entre le montant retenu par L_____ et celui résultant de la facture finale de D_____.

S'agissant de l'équipement de la cuisine, il avait retenu un montant de 365'000 fr. alors que L_____ n'avait retenu que 220'000 fr. pour le même poste. L'expert a indiqué que l'estimation de ce poste n'avait pas été aisée, compte tenu de ce qui lui avait été indiqué, de ce qu'il avait pu constater lui-même et en l'absence de documents précis mentionnant les éléments qui figuraient dans la cuisine installée au début des travaux par D_____, étant précisé que des modifications avaient été apportées en cours de travaux par les consorts. Selon l'expert, il s'agissait d'une véritable cuisine professionnelle. Par le terme équipement, il entendait non seulement l'électroménager, mais également tout l'équipement en inox, lequel "vaut une fortune". Il avait par conséquent considéré que le montant retenu par L_____ était trop faible et avait corrigé de 20% à la baisse la facture finale de D_____. Pour être plus précis sur ce poste, l'expert a indiqué qu'il aurait dû être en possession d'un état des lieux avant les modifications apportées en cours de travaux, afin de déterminer exactement ce qui avait été livré. Il a enfin confirmé qu'il avait procédé à une appréciation sur la base de son expérience, tout en indiquant que L_____ avait également dû procéder de la sorte.

En ce qui concernait la somme de 113'835 fr. qu'il avait retenue pour la fourniture de portes coulissantes, ainsi que d'armoires et de rayonnages, d'une table de dégustation et pour la modification de meubles inox installés ainsi que de la

structure porteuse du faux plafond, l'expert a expliqué avoir retrouvé un certain nombre de factures, notamment pour les portes coulissantes, qui l'avaient guidé. Il s'était par ailleurs fondé sur les explications qui lui avaient été données au cours de sa visite sur place par D_____, qui n'avaient pas été contredites par sa partie adverse. Selon l'expert, les postes qu'il avait retenus pour un montant total de 113'835 fr. n'étaient pas prévus dans le contrat de base.

S'agissant du pool house, l'expert a retenu d'une part la somme de 52'000 fr. résultant de la facture finale de D_____ et a ajouté 67'800 fr. de travaux supplémentaires, pour un total de 119'800 fr. L_____ de son côté avait retenu un montant de 92'550 fr. La différence, en 27'250 fr., provenait selon l'expert du fait que L_____ avait procédé à une appréciation globale, qui omettait certains postes spécifiques. Il n'avait ainsi tenu aucun compte du local technique du pool house, alors que celui-ci avait été exécuté et qu'il était nécessaire.

En ce qui concerne la maçonnerie, L_____ avait opéré une retenue de 20% sur le montant de la facture finale de D_____. Sur le principe et selon l'expert une retenue était admissible, afin de tenir compte des retouches de type nid de gravier ou coffrage à terminer, qui auraient été nécessaires. Toutefois et dans la mesure où il avait pu constater, sur la base des photos qu'il avait vues, que les travaux avaient été exécutés, il avait considéré qu'une retenue de 5% pour les retouches était raisonnable. De manière générale, L_____ avait effectué un certain nombre de retenues qui étaient fondées sur la dégradation de l'ouvrage constatée le jour de sa visite, dégradation qui était imputable à l'exposition aux éléments naturels. Lui-même avait choisi de ne pas tenir compte de ce type de dégradation et s'était centré sur une évaluation de la valeur du travail effectué.

Sur la facture finale de D_____ figurait un montant de 9'800 fr. pour du carrelage, que L_____ n'avait pas retenu. L'expert a précisé avoir constaté, lors de sa visite, que les lieux étaient carrelés. Il avait opéré une réduction de 10% en raison de quelques petites retouches qui auraient dû être faites, telles que joints mal finis ou faïences cassées. Il avait également vu l'isolation, le doublage, les lavabos en marbre et l'équipement des salles de bain.

L'expert a également fourni un certain nombre d'explications sur le montant de 327'250 fr. qu'il avait retenu au titre de l'agrandissement du bâtiment cuisine pour en faire des chambres, étant relevé que D_____ avait facturé ce poste 331'450 fr. et que L_____ avait retenu un montant de 268'369 fr. L'expert a ainsi indiqué que le prix de base pour la construction à Genève est de 800 fr. le mètre cube, pouvant aller jusqu'à 2'500 fr., voire plus, pour des objets de luxe. En l'espèce, il s'agissait d'un dépôt en sous-sol, sans fenêtres, dans lequel loge le personnel, avec une ventilation mécanique. Ce local est surmonté d'une dalle sur laquelle passent des véhicules. La dalle doit donc être résistante. Selon l'expert, les travaux exécutés étaient délicats, dans la mesure où le propriétaire voisin possède une

piscine, ce qui entraînait une très forte poussée de poids. Il avait donc fallu faire des travaux de reprise dans la propriété des consorts, lesquels figuraient d'ailleurs dans le rapport de L_____. Il avait en outre considéré qu'il y avait eu des travaux de terrassement et d'équipement, tels que des canalisations.

L'expert a enfin expliqué avoir convoqué les parties le 9 octobre 2013 afin de tenter une conciliation. Il avait alors constaté que les chiffres qu'il avait fournis étaient systématiquement remis en cause par le maître de l'ouvrage. Il a admis que le tableau qu'il avait distribué aux parties à cette occasion mentionnait un coût total des travaux de 3'387'088 fr., alors que ledit montant, selon le rapport final d'expertise, s'élève à 3'215'714 fr. La différence entre les deux chiffres était due à une erreur de calcul informatique, ce qu'il avait indiqué aux parties au cours de la séance, en leur demandant de ne pas s'attacher aux chiffres, le but de la séance étant de voir si les parties étaient animées de la volonté de concilier leur litige, ce qui n'était pas le cas. N'étant pas parvenu, en cours de séance, à corriger de tête les calculs, il avait indiqué aux parties qu'il allait leur envoyer un nouveau tableau corrigé, ce qu'il avait fait le jour même. Le montant total des travaux qui figurait sur le second document transmis aux parties était identique à celui mentionné dans le rapport final d'expertise déposé au Tribunal, soit 3'215'714 fr. Le seul document devant être pris en considération était, selon l'expert, le rapport final d'expertise, les documents antérieurs étant de simples documents de travail, destinés à une tentative de conciliation.

L'expert a enfin précisé que s'il avait disposé de documents complémentaires, il aurait pu apprécier plus finement certains points de son expertise. Il était toutefois convaincu que de nombreux postes seraient restés au niveau de l'approximation. Il a enfin indiqué avoir dû "faire vite" lors de sa visite sur place, en raison des exigences des consorts, lesquels avaient par ailleurs tenté d'obtenir des faveurs de sa part. La visite s'était déroulée en présence de l'un des consorts et d'un représentant de D_____, les avocats n'ayant pas été autorisés à pénétrer dans la propriété.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a demandé au conseil des consorts si ses clients étaient disposés à fournir les soumissions, appels d'offre, procès-verbaux de chantier et surveillance des paiements, afin de permettre de compléter l'expertise. Ce dernier a indiqué que ses clients étaient prêts à remettre lesdits documents, mais uniquement dans le cadre d'une contre-expertise, qu'ils sollicitaient; ils étaient en revanche opposés à ce qu'un complément d'expertise soit demandé à AJ_____.

Le conseil de D_____ pour sa part s'est opposé à une contre-expertise ainsi qu'à un complément d'expertise.

u. Par ordonnance du 3 avril 2014, le Tribunal a rejeté les conclusions des consorts tendant à ce qu'une contre-expertise soit ordonnée et a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner un complément d'expertise.

Le Tribunal a relevé qu'il n'existait pas d'incohérences grossières entre les différents tableaux établis par l'expert. Dans la logique de la tentative de conciliation initiée par l'expert lors de la séance du 9 octobre 2013, il était parfaitement concevable que celui-ci ait souhaité mettre l'accent sur la valeur objective des prestations de D_____, en laissant de côté les questions des indemnités pour résiliation prématurée des travaux, respectivement pour le problème de l'étanchéité. Pour le surplus, le Tribunal a relevé qu'il ne pouvait être reproché à l'expert de ne pas avoir lui-même pris l'initiative de se mettre à la recherche de documents complémentaires, par exemple auprès du bureau d'architectes F_____. En effet, l'expert avait demandé par écrit aux deux parties, par deux fois, de se munir de tous documents utiles lors de la séance qu'il avait organisée à grand peine et qui s'était finalement tenue le 16 juin 2013. Or, les consorts s'étaient bornés à remettre à l'expert le constat d'huissier qui figurait déjà à la procédure, alors que D_____ avait remis un dossier de plans. L'expert ne s'était pas contenté de reprendre purement et simplement les montants résultant de la facture finale de D_____, mais avait expliqué les difficultés auxquelles il avait été confronté, liées au fait que sa mission s'était déroulée près de cinq ans après l'arrêt des travaux et sur les méthodes qu'il avait utilisées pour apprécier l'adéquation de la facture finale de D_____ au regard des documents dont il disposait, en particulier les factures des sous-traitants et des constatations qu'il avait été en mesure de faire *de visu*. Les conditions pour ordonner une nouvelle expertise n'étaient dès lors pas réunies.

Il n'y avait pas non plus lieu de requérir un complément d'expertise de la part de l'expert déjà commis, les deux parties ayant manifesté leur opposition.

La cause a été fixée pour plaider.

v. D_____ a réduit ses prétentions au paiement de la somme de 1'602'205 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 27 octobre 2008 et à l'inscription d'une hypothèque légale de même montant. Pour le surplus, elle a persisté dans ses conclusions précédentes.

Les consorts ont pour leur part persisté dans leurs conclusions.

w. Dans son jugement du 3 octobre 2014, le Tribunal a retenu, en substance, que les défendeurs n'étaient pas en droit de se départir du contrat conformément à l'art. 366 al. 1 CO, le retard pris sur le chantier leur étant imputable notamment du fait de l'existence d'acomptes en souffrance. Le Tribunal a par ailleurs admis que la valeur des prestations fournies par D_____ jusqu'à l'arrêt du chantier s'élevait à 3'215'714 fr. HT, soit 1'983'500 fr. de travaux selon le contrat de base et

1'232'214 fr. de travaux complémentaires. Il convenait de déduire de ce montant les acomptes versés, en 2'349'910 fr. et d'ajouter les honoraires de 8%, soit 257'257 fr. Le solde dû par les consorts pour les travaux s'élevait ainsi à 1'123'061 fr. HT, soit 1'208'413 fr. 65 TTC. Les consorts devaient en outre indemniser complètement l'entreprise générale du fait de la rupture anticipée du contrat, dans la mesure où ils avaient échoué à démontrer que le chantier souffrait d'importants retards dans l'exécution des travaux ou de graves erreurs dans les décomptes présentés. A ce titre, le Tribunal a considéré que la somme de 200'000 fr. retenue par l'expert était adéquate.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle, le Tribunal a retenu que D_____ n'avait été avisée de l'existence d'un problème d'étanchéité que fin octobre 2008, soit plus de deux mois après la résiliation du contrat d'entreprise générale. Or, les consorts avaient, à la suite de la résiliation du contrat, entrepris des travaux dans leur propriété, par le biais d'entreprises tierces, avec pour conséquence que le problème constaté pouvait tout autant découler de l'intervention de ces dernières que des travaux entrepris par D_____. Pour le surplus, les consorts, qui avaient estimé leur dommage à 524'550 fr., n'avaient produit aucun devis, ni aucune facture permettant d'étayer leurs dires. Ils n'avaient par conséquent ni prouvé que le dommage découlait des travaux réalisés par D_____, ni la quotité de celui-ci, de sorte qu'ils devaient être déboutés de l'ensemble de leurs conclusions reconventionnelles.

- D.** A l'appui de l'appel qu'ils ont déposé contre le jugement rendu le 3 octobre 2014, les consorts, dans un argumentaire confus, ont en substance invoqué le fait que le Tribunal avait omis de se pencher sur la question des travaux sur lesquels les parties s'étaient entendues contractuellement. Le contrat d'entreprise conclu par les parties le 26 avril 2007 portait sur des travaux de transformation de leur villa décrits de manière très large, pour un prix forfaitaire de 4'140'000 TTC. Ce contrat prévoyait que tous les travaux que D_____ devait exécuter hors prestations comprises dans le prix de l'ouvrage ne seraient entrepris que sur la base d'une offre écrite de l'entrepreneur général. Dès lors, à moins d'avoir reçu une offre complémentaire par écrit qu'ils auraient acceptée, aucune prestation complémentaire ne pouvait avoir été convenue. Or, la seule offre complémentaire produite par D_____ était le devis complémentaire du 14 mars 2008. Celui-ci n'avait toutefois jamais été accepté et contresigné par eux-mêmes, dans la mesure où ils estimaient que certaines prestations faisaient déjà partie du contrat du 27 avril 2007, des variations ou modifications importantes n'étant pas exclues par ledit contrat. Selon les appelants, les seuls travaux supplémentaires qu'ils avaient acceptés avaient été listés lors de la séance du 4 juillet 2008, le procès-verbal de ladite séance valant accord. Il s'agissait des éléments suivants: chambres et salles de bain du personnel au niveau de la cuisine au rez inférieur, pavage de la cour, modification de l'escalier extérieur nord, arborisation et ascenseur du master bed

room. Or, seule l'extension pour le personnel et en partie le pavage de la cour avaient été réalisés.

Les appelants ont également soutenu que D_____ n'avait produit aucun procès-verbal de chantier, aucun plan, aucun descriptif détaillé avec des métrés pour attester de l'avancement des travaux. Or, au moment de l'arrêt du chantier les travaux en étaient encore au stade de la plâtrerie ou du béton armé, sous réserve de la cuisine, dont les équipements avaient été installés. Dans la mesure où tous les sous-traitants avaient été régulièrement payés, il y avait lieu de retenir que les acomptes versés par les appelants couvraient l'intégralité du travail exécuté, ce que le Tribunal aurait dû retenir, avec la précision que G_____ n'avait pas validé les demandes d'acompte n° 7 et 8.

Toujours selon les appelants, le Tribunal avait erré en retenant que L_____ était un expert privé, uniquement mandaté et rétribué par les appelants. En effet, initialement L_____ avait été mis en oeuvre conjointement par les parties, sur les conseils de G_____, pour évaluer l'ampleur des travaux réalisés et leur prix, ainsi que les défauts de l'ouvrage. L'intimée avait d'ailleurs fourni des pièces à L_____ pour qu'il puisse procéder à l'expertise requise et ne s'était opposée à celle-ci qu'en raison d'une question liée au paiement de ses honoraires.

Les appelants ont de surcroît soutenu que le Tribunal avait, à tort, refusé d'ordonner une contre-expertise, alors que celle réalisée par AJ_____ comportait de nombreux points litigieux. Ainsi, l'expert avait présenté trois décomptes avec des chiffres différents et avait rendu son rapport alors qu'il n'était pas en possession des documents essentiels, soit les métrés, les plans d'exécution et les procès-verbaux de chantier. Les appelants ont pour le surplus contesté avoir tenté d'influencer l'expert.

Les appelants ont également contesté l'indemnité allouée à D_____ en raison de la rupture anticipée du contrat, considérant qu'ils étaient fondés à résilier ledit contrat sur la base de l'art. 366 CO. Selon le contrat, les travaux auraient dû être réalisés dans un délai de neuf mois. Or, plus d'un an après le début du chantier, seule la moitié des travaux prévus avait été réalisée, ce qui autorisait les appelants à se départir du contrat pour justes motifs. De surcroît, D_____ avait surévalué ses demandes d'acomptes et les travaux réalisés comportaient des défauts.

C'est également à tort que le Tribunal avait retenu qu'aucune malfaçon ne pouvait être reprochée à D_____, alors que L_____ les avait constatées durant l'été 2008 déjà et qu'elles avaient été signalées au conseil de D_____ au mois d'août 2008; elles apparaissaient au demeurant également sur les photographies prises par l'huissier judiciaire. Enfin, l'expert avait mentionné le fait que D_____ admettait que les inondations d'octobre 2008 pouvaient être dues à un joint de reprise de bétonnage problématique. AJ_____ aurait dû, pour déterminer l'existence de défauts, se fonder sur les constatations faites par L_____, ce

dernier étant le seul à pouvoir déterminer l'état du chantier au moment de la rupture contractuelle.

EN DROIT

- 1. 1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre une décision notifiée après le 1^{er} janvier 2011, la présente procédure d'appel est régie par le nouveau droit de procédure.

1.2 En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2009, reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit par l'ancienne loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

L'examen par la Cour de l'application faite par le premier juge de l'ancien droit de procédure cantonal doit donc se faire à l'aune de cette dernière législation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_608/2011 du 23 janvier 2012 et 4A_8/2012 du 12 avril 2012).

- 2. 2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

L'appel a en outre été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par le code de procédure civile (art. 311 al. 1, 142 al. 1 et 3 et 143 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

2.2 La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss).

2.3 Selon l'art. 318 CPC, l'instance d'appel peut confirmer la décision attaquée, statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance. Bien que principalement réformatoire, l'appel peut aussi être cassatoire, mais seulement si un élément essentiel de la demande n'a pas été examiné (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC) ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC).

- 3.** Les appelants concluent au renvoi de la cause au Tribunal de première instance afin que celui-ci ordonne une contre-expertise.

3.1 Pour s'éclairer sur une question de fait qui requiert l'avis d'un spécialiste, le juge peut ordonner qu'il soit procédé à une expertise (art. 255 aLPC). L'intervention d'un expert s'impose chaque fois qu'il s'agit de déterminer ou

d'évaluer un fait et que le juge ne possède pas lui-même les connaissances techniques ou économiques indispensables à cette détermination ou à cette évaluation (ATF 101 Ia 102 = JdT 1977 I 111; ATF 102 II 11 = JdT 1977 I 61; SJ 1977 p. 176). Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Même s'il apprécie librement les preuves, il ne saurait toutefois, sans motifs sérieux, substituer son opinion à celle de l'expert (ATF 133 II 384 consid. 4.2.3, JdT 2008 I 451; ATF 130 I 337 consid. 5.4.2, JdT 2005 I 95; arrêt du Tribunal fédéral 4A_204/2010, consid. 3.1.1). De tels motifs existent lorsque l'expertise contient des contradictions et qu'une détermination ultérieure de son auteur vient la démentir sur des points importants, lorsqu'elle contient des constatations factuelles erronées ou des lacunes, voire lorsqu'elle se fonde sur des pièces dont le juge apprécie autrement la valeur probante ou la portée. En l'absence de tels motifs, le juge s'expose au reproche d'arbitraire s'il écarte l'expertise judiciaire (ATF 110 Ib 52 consid. 2; 101 IV 129 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_204/2010 du 29 juin 2010 consid. 3.1.1 et 4A_462/2008 du 22 décembre 2008 consid. 6.2).

Le juge peut ordonner la comparution de l'expert à l'audience pour confirmer son rapport sous la foi du serment et pour obtenir de lui les renseignements propres à éclairer son rapport écrit (art. 265 aLPC).

Si le juge n'est pas suffisamment éclairé par le rapport de l'expert, il peut en ordonner un nouveau par le même ou par un autre expert (art. 267 aLPC). Cette disposition vise avant tout le complément de l'expertise, mais peut également servir de fondement à l'ordonnance d'une contre-expertise ou d'une expertise nouvelle (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 267 n. 2 aLPC).

S'il éprouve des doutes sur l'exactitude d'une expertise judiciaire, le juge doit recueillir des preuves supplémentaires. Il n'en demeure pas moins que le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans ce domaine (ATF 133 II 384 consid. 4.2.3, JdT 2008 I 451; ATF 130 I 337 consid. 5.4.2, JdT 2005 I 95; arrêt 4A_204/2010 précité, consid. 3.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4P.47/2006 du 2 juin 2006, consid. 2.2.1). Une contre-expertise ne saurait être ordonnée au seul motif qu'une partie critique l'opinion de l'expert. De même, la divergence entre la solution de l'expert privé et celle de l'expert judiciaire ne justifie pas l'ordonnance d'une seconde expertise (BETTEX, L'expertise judiciaire, 2006, p. 190).

3.2 Dans le cas d'espèce, le Tribunal a désigné en qualité d'expert AJ_____, professeur et architecte EPF SIA AGA, dont les appelants n'ont pas démontré qu'il n'avait pas les compétences nécessaires pour mener à bien l'expertise qui lui a été confiée. L'expert a rendu un rapport en reprenant point par point la facture finale de D_____ et a fourni des indications claires portant sur la méthode appliquée, les difficultés rencontrées et les résultats auxquels il est parvenu. Longuement

entendu par le Tribunal lors de l'audience du 24 février 2014, l'expert a fourni des explications complémentaires, notamment sur les différences entre sa propre expertise et le rapport de L_____ versé à la procédure par les appelants. L'expert s'est par ailleurs expliqué sur le fait qu'il avait initialement remis aux parties un rapport dont certains chiffres (soit essentiellement les totaux finaux, mais non chaque poste individuellement) différaient de ceux figurant dans le rapport final remis au Tribunal. Or, les explications fournies sur ce point par l'expert lors de son audition par le Tribunal, selon lesquelles il s'agissait de simples erreurs de calcul, sont convaincantes. La séance du 9 octobre 2013 en vue de laquelle AJ_____ avait remis aux parties un premier rapport, corrigé par la suite, avait par ailleurs pour but de déterminer si une conciliation était envisageable. Dans cette optique, il s'agissait avant tout de tenter d'élaborer, dans les grandes lignes, une solution pouvant permettre de mettre un terme au litige entre les parties et non de s'attacher à des chiffres précis. AJ_____ a de surcroît, lors de la séance elle-même, reconnu que le tableau remis aux parties contenait des erreurs et s'est engagé à leur en fournir un nouvel exemplaire, corrigé, ce qu'il a fait sans attendre. L'erreur commise par l'expert n'a ainsi eu aucune conséquence négative pour les parties, seul faisant foi le rapport versé à la procédure. Or, les appelants ne sont pas parvenus à démontrer, au-delà des critiques qui seront examinées ci-après, que le tableau chiffré faisant partie du rapport de l'expert sur lequel s'est fondé le Tribunal serait entaché d'erreurs grossières qui le rendraient incompréhensible ou qui lui feraient perdre toute crédibilité. La Cour relève au contraire que ledit tableau est parfaitement clair et intelligible, les additions et soustractions opérées par l'expert étant comptablement exactes.

L'expert a accompli sa mission sur la base des pièces versées à la procédure par les parties, comprenant notamment les factures des sous-traitants intervenus sur le chantier, du dossier de plans de coffrage/bétonnage, du procès-verbal de l'huissier judiciaire du 25 août 2008, de ses propres constatations effectuées lors de sa (ou ses) visite(s) sur place et des explications fournies par les parties. L'expert a considéré, sur cette base, qu'il était en mesure de répondre aux questions posées par le Tribunal. Il a certes précisé qu'une approche plus précise aurait pu être envisagée, mais en a expliqué de manière détaillée les difficultés et les limites, puisqu'au final une telle méthode n'aurait pas permis de reconstituer avec précision l'histoire et les coûts des travaux, de nombreux éléments n'étant dorénavant plus appréciables et quantifiables. Il est dès lors douteux, alors que près de sept années se sont écoulées depuis l'arrêt des travaux par D_____, qu'un autre expert, même muni des plans de réalisation complets, accompagnés des détails de construction, des soumissions et des appels d'offres, ainsi que des procès-verbaux de chantier, soit en mesure de présenter au final un rapport plus précis. La Cour n'est par ailleurs pas en mesure de déterminer si l'ensemble des documents mentionnés ci-dessus existe encore, ni quel est leur degré de précision, étant rappelé que la présente cause est rendue encore plus complexe par le fait que les consorts ont apporté de nombreuses modifications au projet initial, ce que

plusieurs témoins ont confirmé. La Cour relèvera par ailleurs que les appelants, qui se fondent pourtant sur les conclusions de L_____ auxquelles ils attachent une grande crédibilité, semblent perdre de vue le fait que ce dernier n'a pas non plus eu accès à tous les documents mentionnés ci-dessus et a utilisé une méthode similaire à celle mise en œuvre par l'expert judiciaire, qu'ils critiquent.

La Cour rappellera enfin aux appelants qu'ils s'étaient initialement opposés à ce qu'une expertise judiciaire soit diligentée lorsque D_____ l'a sollicitée devant le Tribunal et qu'ils n'ont que très médiocrement collaboré avec l'expert. Ils ne sauraient aujourd'hui solliciter une contre-expertise au motif que les conclusions de la première ne leur conviennent pas.

Ce premier grief des appelants est dès lors infondé.

4. Les appelants ont allégué que le Tribunal avait, à tort, retenu que L_____ était un expert privé, uniquement mandaté et rétribué par eux-mêmes, alors qu'il avait selon eux été mis en œuvre par les deux parties.

4.1 Il n'est pas rare que les parties au procès civil aient recours de leur propre initiative, généralement avant le procès, à l'aide d'un expert qu'elles choisissent unilatéralement. De telles expertises privées n'ont pas valeur de preuve et, si elles sont contestées, elles ne peuvent être retenues qu'au titre d'allégué de la partie qui les produit. L'avis des spécialistes mandatés par les parties pourra parfois "ébranler" la conviction du juge quant à l'exactitude ou à la pertinence du rapport établi par l'expert judiciaire et il pourra y être fait référence pour s'écarter du rapport officiel (SJ 1952 p. 409; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET, op. cit., ad art. 255 n. 2 aLPC).

4.2 Dans le cas d'espèce et selon ce qui ressort de la procédure, lors des discussions menées par les parties afin de tenter de trouver une solution amiable à leur litige, il avait été envisagé de mandater un expert commun et de lui confier la mission d'évaluer les travaux réalisés par D_____; le nom de L_____ avait été évoqué. Il est toutefois établi que l'intimée avait refusé de se soumettre à l'expertise-arbitrage proposée par ce dernier, lequel a dès lors expertisé l'ouvrage pour le seul compte des consorts, par lesquels il a été exclusivement rémunéré. Les appelants ne sauraient par ailleurs prétendre que l'intimée aurait adhéré à l'expertise privée effectuée par L_____ au seul motif qu'elle lui a remis un certain nombre de documents.

La Cour relèvera enfin que l'impartialité de L_____ est discutable, dans la mesure où il entretient des relations personnelles et partage les locaux qu'il loue avec G_____, architecte mandaté et rémunéré par les consorts.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que le rapport de L_____ était une expertise privée, valant allégué des consorts.

-
5. Dans leur mémoire d'appel, les appelants ont soutenu ne pas avoir accepté les travaux supplémentaires mentionnés dans le devis complémentaire du 14 mars 2008; c'est dès lors à tort que le Tribunal les avait pris en considération. Ils avaient accepté, à titre de travaux supplémentaires, exclusivement ceux portant sur les chambres et salles de bains du personnel, le pavage de la cour, la modification de l'escalier extérieur, l'arborisation et enfin l'ascenseur de la chambre principale. Or, seule l'extension pour le personnel et pour partie le pavage de la cour avaient été réalisés.

5.1 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).

La conclusion d'un contrat d'entreprise suit les règles habituelles du droit des contrats (art. 1 ss CO). Le contrat est conclu dès que les parties ont échangé des manifestations de volonté réciproques et concordantes sur les *essentialia negotii*; la détermination de l'ouvrage et le caractère onéreux de son exécution. La conclusion du contrat d'entreprise n'est soumise au respect d'aucune forme particulière (art. 11 al. 1 CO). La manifestation de volonté des parties peut ainsi être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

5.2 Dans le cas d'espèce, aucune des parties ne conteste avoir été liée à l'autre par un contrat d'entreprise; les appelants remettent par contre en cause la détermination de l'ouvrage.

En annexe au contrat d'entreprise générale conclu par les parties le 27 avril 2007 figuraient notamment un descriptif des travaux du 26 décembre 2006 lequel avait été adressé au bureau d'architectes F_____, ainsi que des plans et des schémas. Le 14 mars 2008, D_____ a adressé à B_____ la liste des plus-values non comprises dans les accords de base, laquelle décrivait et chiffrait un certain nombre de travaux qui ne figuraient pas dans le descriptif du 26 décembre 2006. Les consorts n'ont ni établi ni allégué avoir réagi à réception de ce document, le chantier s'étant poursuivi jusqu'au début du mois d'août 2008. L'art. 5.2 du contrat d'entreprise générale précisait certes que l'offre de l'entrepreneur général devait être "dûment acceptée par l'architecte ou le représentant du maître de l'ouvrage", mais cette disposition ne précisait pas que l'acceptation devait être faite par écrit, la conclusion d'un contrat d'entreprise n'étant par ailleurs soumise à aucune forme particulière. Les appelants ne sauraient par conséquent se prévaloir du fait que l'offre du 14 mars 2008 n'a pas été contresignée par eux-mêmes ou leur architecte.

Ils sont d'autant moins fondés à le faire que L_____ a tenu compte, dans son expertise privée, de travaux supplémentaires allant au-delà de ceux admis par les appelants (notamment sous les rubriques "garage buanderie", "travaux sur cour", "local technique en fond de cour", "escaliers" et "agrandissement") sans considérer, contrairement à la thèse évoquée en appel par les consorts, qu'ils

faisaient partie du descriptif initial et que leur exécution ne devait dès lors pas engendrer un supplément de prix.

AJ_____ a également tenu compte dans son expertise de travaux supplémentaires plus importants que ceux admis en appel par les consorts, considérant, comme L_____, qu'ils ne faisaient pas partie de l'offre initiale. Or, l'expert judiciaire a pu constater personnellement l'exécution, totale ou partielle, desdits travaux lors de sa visite sur place.

La Cour relèvera enfin l'incohérence des appelants, qui avaient, dans leurs écritures devant le Tribunal (p. 17 mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 28 septembre 2009), admis la commande de travaux supplémentaires pour un montant de l'ordre de 1'530'000 fr. (5'800'000 fr. correspondant à la commande totale – 4'269'568 fr. correspondant à la commande initiale), dès lors supérieur au total des plus-values figurant dans le devis du 14 mars 2008. Ils n'ont pas expliqué, en appel, à quels travaux correspondait la somme admise en première instance, ni à quel montant ils évaluaient les travaux à plus-value admis en seconde instance. Sur ce point, leur mémoire d'appel est demeuré très vague, les appelants s'étant contentés de critiquer le jugement du Tribunal sans prendre la peine de procéder au chiffrage précis des différents travaux admis par eux ou contestés, étant par ailleurs rappelé que leur appréciation de la situation ne correspond pas aux conclusions auxquelles est parvenu leur propre expert L_____.

Au vu de ce qui précède, la Cour retiendra que les consorts ont accepté les travaux à plus-value figurant dans le devis du 14 mars 2008, dont le degré de réalisation a été établi par AJ_____ dans son rapport d'expertise. Le fait que les parties aient entrepris des négociations au mois de juillet 2008 dans le but de tenter de trouver une solution amiable à leur litige demeure sans influence sur ce qui précède, dès lors qu'aucun accord n'a finalement pu être trouvé. Les appelants ne sauraient dès lors se fonder sur le procès-verbal de la séance du 4 juillet 2008.

5.3 Les appelants ont également soutenu que, dans la mesure où les sous-traitants de D_____ avaient été régulièrement payés, le Tribunal aurait dû retenir que les acomptes qu'ils avaient versés couvraient l'intégralité du travail exécuté.

L'argumentation des appelants ne saurait être suivie.

En effet, il ressort de l'audition de plusieurs témoins (M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____ et R_____) que les travaux exécutés sur le chantier en cause n'ont pas été confiés dans leur intégralité à des sous-traitants mais ont, pour partie, été exécutés par les propres employés de D_____. Les témoins susmentionnés ont décrit les travaux dont ils se sont personnellement chargés; leurs déclarations attestent du fait que D_____ a réalisé des travaux importants, tels que confection des radiers, construction de murs, pose de dalles et

de faux-plafonds, de plaques d'alba, de carrelage, de pavés, coulage de chapes, ainsi que travaux de plâtrerie et de peinture. Le témoin S_____, directeur de l'entreprise sous-traitante W_____SA, a également confirmé que des ouvriers de D_____ avaient participé aux travaux confiés à W_____SA.

Les appelants ne sauraient par conséquent prétendre que les acomptes qu'ils ont versés, en 2'349'910 fr., suffisent à couvrir l'intégralité des travaux exécutés sur leur propriété, étant précisé que les seuls travaux réalisés par les sous-traitants s'élevaient déjà à 2'147'560 fr. 30.

5.4 Aucune des critiques formulées par les appelants à l'encontre du jugement du 3 octobre 2014 n'étant fondée en ce qui concerne le montant des travaux, il sera admis que le Tribunal a, à juste titre, retenu que la valeur des prestations fournies par l'intimée jusqu'à l'arrêt du chantier s'élevait à 3'215'714 fr. HT, auxquels s'ajoutent des honoraires de 8% (ce pourcentage n'ayant pas été formellement contesté par les appelants) en 257'257 fr., pour un total de 3'472'971 fr. HT, soit 3'736'916 fr. 80 TTC, sous déduction des acomptes reçus en 2'349'910 fr. Sur cette base, le montant dû par les appelants à l'intimée, hors éventuelle indemnité pour résiliation anticipée du contrat et sous réserve d'une réduction pour défauts, s'élève à 1'387'006 fr. 80.

Le Tribunal, qui n'a pas appliqué la TVA sur l'ensemble des travaux et honoraires mais exclusivement sur le solde dû, est parvenu à la conclusion que la somme due à D_____ s'élevait à 1'208'413 fr. 65, montant en capital pour lequel il a ordonné l'inscription d'une hypothèque légale. D_____ n'ayant pas formé appel contre le jugement du Tribunal, la Cour n'est par conséquent pas en mesure de rectifier ce montant, la *reformatio in pejus* étant interdite par la maxime de disposition (ATF 134 III 151, c. 3.2, JdT 2010 I 124).

- 6.** Les appelants ont contesté l'indemnité allouée à D_____ au titre de la rupture anticipée du contrat, considérant qu'ils étaient fondés à résilier ledit contrat sur la base de l'art. 366 CO en raison du retard pris dans l'exécution des travaux, lesquels auraient dû être achevés dans un délai de neuf mois à compter de leur mise en oeuvre. Les appelants ont également invoqué le fait que l'intimée avait surévalué ses demandes d'acomptes et que les travaux étaient défectueux.

6.1 Si l'entrepreneur ne commence pas l'ouvrage à temps, s'il en diffère l'exécution contrairement aux clauses de la convention, ou si, sans la faute du maître, le retard est tel que, selon toute prévision, l'entrepreneur ne puisse plus l'achever pour l'époque fixée, le maître a le droit de se départir du contrat sans attendre le terme prévu pour la livraison (art. 366 al. 1 CO). Lorsqu'il est possible de prévoir avec certitude, pendant le cours des travaux, que, par la faute de l'entrepreneur, l'ouvrage sera exécuté d'une façon défectueuse ou contraire à la convention, le maître peut fixer ou faire fixer à l'entrepreneur un délai convenable pour parer à ces éventualités, en l'avisant que, s'il ne s'exécute pas dans le délai fixé, les

réparations ou la continuation des travaux seront confiées à un tiers, aux frais et risques de l'entrepreneur (art. 366 al. 2 CO).

L'art. 366 CO confère certains droits au maître lorsque l'entrepreneur, au cours des travaux, enfreint ses obligations relatives aux délais de livraison de l'ouvrage (al. 1) ou à l'exécution sans défaut de l'ouvrage (al. 2).

S'il y a un retard dans l'exécution de l'ouvrage au sens de l'une des trois hypothèses susrappelées de l'art. 366 al. 1 CO, le maître peut se départir du contrat de manière anticipée s'il en fait la déclaration immédiate et exercer le droit d'option que lui confère l'art. 107 al. 2 CO (ATF 126 III 230 consid. 7a/bb p. 234). Toutefois, le maître doit fixer à l'entrepreneur un délai supplémentaire convenable pour s'exécuter afin de lui donner une chance de livrer à temps l'ouvrage (art. 107 al. 1 CO), la fixation d'un tel délai n'étant pas nécessaire dans les cas prévus par l'art. 108 CO (ATF 115 II 50 consid. 2a p. 55; 98 II 113 consid. 2p. 115; CHAIX, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. II éd. 2012, n. 15 ad art. 366).

Selon l'art. 366 al. 2 CO, le maître doit obligatoirement fixer à l'entrepreneur, sous la réserve des cas décrits à l'art. 103 CO, un délai d'exécution convenable et le menacer qu'à l'échéance du délai, s'il ne réagit pas, il fera appel aux services d'un tiers (ZINDEL/PULVER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 5^e éd. 2011, n° 36 ad art. 366 CO; CHAIX, op. cit. n. 33 et 34 ad art. 366 CO).

Il incombe au maître de démontrer la réalisation des conditions d'application tant de l'art. 366 al. 1 CO que de l'art. 366 al. 2 CO (ZINDEL/PULVER, p. cit. n° 43 ad art. 366 CO; CHAIX, op. cit. n° 42 ad art. 366 CO).

6.2.1 Dans le cas d'espèce, les appelants ont déclaré résilier le contrat conclu avec l'intimée en date du 19 août 2008, invoquant l'application des art. 377 CO et 184 SIA 118, ainsi que des justes motifs, soit : "graves défauts de l'ouvrage dès le gros œuvre, importants retards dans l'exécution des travaux, graves erreurs dans les décomptes présentés, hypothèque légale déposée par un sous-traitant, absence de garantie quant à la bonne et rapide exécution du second œuvre et des finitions et totale rupture du lien de confiance". Les appelants n'ont ainsi, au moment de la résiliation du contrat, pas formellement invoqué l'art. 366 CO, dont ils ne se sont prévalus qu'ultérieurement.

Quoiqu'il en soit et s'agissant de l'application de l'art. 366 al. 1 CO, il ressort du dossier que les travaux se sont poursuivis jusqu'au début du mois d'août 2008 sans que les consorts se soient jamais plaints d'un quelconque retard dans l'exécution de ceux-ci, étant rappelé qu'outre les travaux initialement convenus, les appelants ont sollicité des travaux complémentaires pour lesquels aucun délai d'exécution n'avait été fixé. Les appelants n'étaient ainsi pas fondés à se départir du contrat au motif que "plus d'un an après le début du chantier seule la moitié des travaux prévus avait été réalisée", argument soulevé dans le cadre de l'appel.

Il est par ailleurs établi que D_____ a interrompu les travaux en se fondant sur l'art. 4.3 du contrat d'entreprise générale, dans la mesure où les acomptes qu'elle avait sollicités n'avaient pas été payés. Or, il résulte des développements figurant ci-dessus que les travaux exécutés jusqu'à l'arrêt du chantier s'élevaient à 3'215'714 fr. HT, sous déduction des acomptes reçus en 2'349'910 fr., soit une différence de l'ordre de 865'000 fr., correspondant *grosso modo* au montant des acomptes réclamés par l'intimée.

Il ressort dès lors de ce qui précède que D_____ était fondée à invoquer l'art. 4.3 du contrat d'entreprise générale et à suspendre les travaux le 6 août 2008. A compter de cette date, l'avancement des travaux a certes pris du retard, mais celui-ci découle de la faute exclusive du maître de l'ouvrage, lequel ne s'est pas acquitté de ses obligations en retenant le paiement d'acomptes justifiés par l'avancement du chantier.

Les consorts n'étaient dès lors pas fondés à se prévaloir de l'art. 366 al. 1 CO pour se départir du contrat de manière anticipée.

6.2.2 Dans leur mémoire d'appel, les consorts ont également affirmé avoir été en droit de résilier le contrat de manière anticipée en raison des défauts qui affectaient l'ouvrage, hypothèse visée par l'art. 366 al. 2 CO.

Les appelants n'ont toutefois pas établi avoir invoqué l'existence de défauts et avoir imparti à l'intimée un délai pour remédier à ceux-ci avant la résiliation du contrat, de sorte qu'ils ne sont pas fondés à se prévaloir de l'art. 366 al. 2 CO.

La Cour relèvera par ailleurs que si la lettre de résiliation du 19 août 2008 mentionne l'existence de défauts, force est de constater qu'elle est libellée de façon extrêmement vague et qu'elle ne fournit aucune précision à leur sujet.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que les appelants n'étaient pas en droit de se départir du contrat conformément à l'art. 366 CO.

7. **7.1** Tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut toujours se départir du contrat, en payant le travail fait et en indemnisant complètement l'entrepreneur (art. 377 CO).

L'"indemnité complète" due par le maître en vertu de l'art. 377 CO consiste en des dommages-intérêts positifs qui correspondent à l'intérêt de l'entrepreneur à l'exécution complète du contrat; elle comprend conséquemment le gain manqué (ATF 96 II 192 consid. 5 p. 196). Deux méthodes peuvent être appliquées pour calculer cette indemnité : la méthode de la déduction (Abzugsmethode) dans laquelle sont soustraits du prix de l'ouvrage l'économie réalisée par l'entrepreneur ainsi que le gain qu'il s'est procuré ailleurs ou qu'il a délibérément renoncé à se

procurer; la méthode dite positive (Additionsmethode) consiste à établir le total des dépenses de l'entrepreneur pour la partie de l'ouvrage qu'il a déjà exécutée et d'y ajouter le bénéfice brut manqué pour l'entier de l'ouvrage (ATF 96 II 192 consid. 5a et 5b p. 196/197). Le Tribunal fédéral a laissé indécise la question de savoir laquelle de ces deux méthodes est préférable, étant donné qu'elles aboutissent pratiquement au même résultat et que le choix de l'une d'entre elles dépendra des circonstances d'espèce (ATF 96 II 92 consid. 5b p. 197).

Le Tribunal fédéral a admis que l'indemnité due à l'entrepreneur en cas de résiliation d'après l'art. 377 CO peut être réduite ou supprimée si ce dernier, par son comportement fautif, a contribué dans une mesure importante à l'événement qui a poussé le maître à se départir du contrat. Toutefois, un motif susceptible de permettre la réduction, voire la suppression de l'indemnité prévue par l'art. 377 CO ne peut pas résider dans la mauvaise exécution ou dans les retards imputables à l'entrepreneur survenant en cours de travaux, dès l'instant où de telles éventualités tombent sous le coup des règles spéciales de l'art. 366 CO. En d'autres termes, si le maître a la possibilité de résilier le contrat en vertu de l'art. 366 CO, en respectant les modalités prévues par cette disposition, et qu'il ne le fait pas, mais se départit du contrat selon l'art. 377 CO, il ne peut pas se libérer des conséquences légales de cette dernière norme, soit l'obligation d'indemniser pleinement l'entrepreneur, même en cas de justes motifs (arrêts 4D_8/2008 du 31 mars 2008 consid. 3.4.1; C.393/2006 du 27 avril 2007 consid. 3.3.3 in fine; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4^e éd. 2009, ch. 579 p. 175; CHAIX, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. II, 2^e éd. 2012 n. 18 ad art. 377 CO).

La perte de confiance du maître en l'entrepreneur ne saurait à elle seule constituer un motif suffisant pour permettre au premier de résilier le contrat sans devoir indemniser le second conformément à l'art. 377 CO (4D_8/2008 du 31 mars 2008 déjà cité, ibidem; 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 consid. 3.6, in SJ 2006 I p. 174; TERCIER/FAVRE, op. cit., ch. 4810 in fine p. 721; CHAIX, op. cit. n° 18 ad art. 377 CO).

7.2 En l'espèce, il résulte du courrier que les appelants ont adressé le 19 août 2008 à l'intimée, que la résiliation du contrat d'entreprise, alors que les travaux n'étaient pas achevés, était fondée sur les "graves défauts de l'ouvrage dès le gros œuvre, importants retards dans l'exécution des travaux, graves erreurs dans les décomptes présentés, hypothèque légale déposée par un sous-traitant, absence de garantie quant à la bonne et rapide exécution du second œuvre et des finitions et totale rupture du lien de confiance".

Or, comme cela a été vu ci-dessus, les appelants n'ont pas invoqué l'application de l'art. 366 CO dans leur courrier de résiliation, alors qu'ils auraient pu le faire

s'agissant des retards et des défauts allégués et ils n'ont pas respecté les incombances de cette disposition.

Quant aux autres motifs invoqués à l'appui de la résiliation, ils apparaissent infondés. Il est en effet établi qu'au moment de l'arrêt du chantier des sommes importantes étaient dues à l'intimée, ce qui ne permet pas de retenir qu'elle aurait présenté des décomptes erronés et qui explique l'inscription d'une hypothèque légale par un sous-traitant qui n'avait pas été intégralement payé. Au moment de la résiliation du contrat, aucun manquement ne pouvait être reproché à D_____. Quant à la perte de confiance du maître en l'entrepreneur, elle ne constitue pas à elle seule un motif suffisant pour permettre au premier de résilier le contrat sans devoir indemniser le second conformément à l'art. 377 CO.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a alloué à l'intimée une indemnité pour résiliation anticipée du contrat.

Le Tribunal a considéré qu'une indemnité de 200'000 fr., telle que calculée par l'expert, était adéquate. Les appelants n'ont remis en cause ni la méthode de calcul adoptée par l'expert, ni son résultat, se contentant de contester le seul principe de l'allocation d'une indemnité. Le montant fixé par le Tribunal à ce titre sera dès lors confirmé.

8. Au vu de ce qui précède, l'appel portant sur la demande principale et l'inscription définitive d'une hypothèque légale est en tous points infondé.
9. Les appelants ont enfin soutenu que le Tribunal, sur demande reconventionnelle, aurait dû retenir l'existence de malfaçons, lesquelles étaient déjà présentes et visibles durant l'été 2008 et ont été énumérées dans le rapport de L_____.

9.1.1 A la suite de la résiliation du contrat sur la base de l'art. 377 CO, le contrat se change en rapport de liquidation. Le maître doit payer "le travail fait". La loi ne traite pas directement du sort de l'ouvrage inachevé. On déduit de l'obligation du maître de payer le travail fait le droit de celui-ci à conserver l'ouvrage commencé ou à en prendre possession. Le maître a donc une prétention en livraison de l'ouvrage inachevé. (...). Les parties d'ouvrage livrées sont assimilées à un ouvrage complet, notamment pour ce qui concerne les droits découlant de la garantie (ATF 130 III 362 consid. 4.2; CHAIX, op. cit., n. 10 et 11 ad art. 377).

La situation est la même en cas de résiliation du contrat sur la base de l'art. 366 CO (ATF 116 II 450).

9.1.2 La notion de défaut est régie par l'art. 166 al. 1 et 2 SIA 118, dont la teneur est similaire à celle de l'art. 368 CO. L'ouvrage est entaché d'un défaut au sens de ces dispositions lorsqu'il ne possède pas les qualités convenues - expressément ou

tacitement - par les parties, ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5/a/aa, JdT 1989 I 162).

9.1.3 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).

En tant que l'art. 367 CO est de droit dispositif, il est loisible aux parties de prévoir des dérogations au système légal (CHAIX, op. cit. n. 30 ad art. 367 CO; ZINDEL/PULVER, Commentaire bâlois, n. 29 ad art. 367 CO; GAUCH, Le contrat d'entreprise, adaptation française par BENOIT CARRON, Zurich 1999, n. 2467 ss p. 677 ss). Ainsi, la norme SIA 118, applicable en l'espèce par intégration au contrat d'entreprise, prévoit à son art. 172 que le délai de garantie, qui commence à courir à partir de la réception de l'ouvrage, est de deux ans. L'art. 173 al. 1 précise que, pendant la durée du délai de garantie (délai de dénonciation des défauts), le maître a le droit, en dérogation aux dispositions légales (art. 367 et 370 CO), de faire valoir en tout temps les défauts, de quelque nature qu'ils soient. Lorsque le contrat est soumis à la norme SIA 118, le maître n'a ainsi pas à respecter l'obligation légale d'avis immédiat tant qu'il agit à l'intérieur du délai conventionnel de deux ans; sous cette réserve, la question de savoir quand le maître a eu connaissance du défaut est sans pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.346/2003 du 26 octobre 2004 consid. 4.1.1; GAUCH, op. cit., n. 2683 p. 728 s).

Selon sa lettre, 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 (CHAIX, op. cit., n. 25 ad art. 367 CO).

L'avis des défauts doit être motivé en fait et indiquer exactement les défauts incriminés. Des formules générales telles que "l'ouvrage est défectueux" ou "n'est pas conforme au contrat", "votre travail n'est pas satisfaisant" ne sont pas suffisantes. L'avis doit être suffisamment précis pour permettre à l'entrepreneur de saisir la nature, l'emplacement sur l'ouvrage et l'étendue du défaut et rendre ainsi possible une constatation par lui-même (CHAIX, op. cit., n. 27 ad art. 367 CO).

9.2 Dans le cas d'espèce, les appelants ont fait valoir des prétentions reconventionnelles qu'ils ont chiffrées à 524'550 fr., en soutenant que l'ouvrage non achevé exécuté par l'intimée était affecté de défauts.

Il ressort de la procédure que la première mention de l'existence de défauts affectant l'ouvrage réalisé par D_____ figure dans le courrier du 19 août 2008 par lequel les appelants ont résilié le contrat d'entreprise. Ledit courrier se contente toutefois de faire état de "graves défauts de l'ouvrage dès le gros œuvre",

sans décrire les défauts incriminés. Il en découle que ce document ne remplit pas les conditions de motivation nécessaires.

Les appelants se réfèrent par ailleurs aux photos prises par l'huissier judiciaire, sur lesquelles des défauts seraient selon eux visibles, ainsi qu'au rapport de L_____, daté du 6 mai 2009, dans lequel ce dernier décrit l'état des travaux et du chantier au moment de sa visite sur les lieux, qu'il précise avoir effectuée le 1^{er} octobre 2008. Les appelants n'ont toutefois pas établi avoir adressé, après la réception du rapport de l'huissier judiciaire et du rapport de L_____, un avis des défauts à l'intimée décrivant précisément les malfaçons dont ils la tenaient pour responsable.

Les appelants ont par contre informé l'intimée, par courrier du 24 novembre 2008, qu'une inondation s'était produite le 30 octobre 2008 dans l'extension sous la cour d'entrée de leur villa. Dans la mesure où ils priaient D_____ d'annoncer le sinistre à son assurance, il ressort clairement de ce courrier que les conjoints entendaient lui imputer la responsabilité de la survenue de ces dégâts d'eau. Le courrier du 24 novembre 2008 est dès lors suffisamment précis pour valoir avis des défauts au sens de l'art. 367 al. 1 CO.

Cet avis a par ailleurs été donné dans le délai de deux ans prévu par les art. 172 et 173 de la norme SIA 118, de sorte qu'il est valable.

Il convient dès lors de déterminer si le contenu du dossier permet de retenir que l'ouvrage exécuté par l'intimée était affecté de défauts au niveau de l'étanchéité.

AJ_____ a indiqué dans son rapport d'expertise qu'il était difficile de déterminer avec fiabilité la cause et l'origine des inondations. Il a toutefois retenu que la dalle avait été réalisée avec un béton étanche, sans étanchéité dite classique ou traditionnelle, solution qui aurait été préférable dans les conditions d'espèce. Selon les déclarations verbales faites par le représentant de D_____ lors de la visite sur place avec l'expert, les causes de l'inondation pouvaient être dues à un joint de reprise de bétonnage problématique.

Lors de son audition devant le Tribunal, E_____, en lien avec les dégâts d'eau survenus dans la villa des appelants, a expliqué qu'il n'était pas exclu, même si cela n'était pas certain, qu'un tuyau n'ait pas été rescellé à la suite des multiples instructions successives de B_____.

Le témoin AE_____ a précisé que les fuites d'eau se manifestaient au niveau de la jonction entre l'ancienne propriété et la nouvelle partie. Des joints avaient été mal faits entre la dalle existante et la nouvelle dalle de l'extension, exécutée à sa connaissance par D_____.

L'architecte AG_____ a pour sa part constaté que des bandes d'étanchéité étaient manquantes entre le béton nouveau et la maison existante et que des joints étaient défectueux. Il y avait un problème de liaison entre la nouvelle cuisine et le bâtiment existant.

Des problèmes en lien avec l'étanchéité ont également été constatés par le témoin AH_____.

Ces divers témoignages concordants, ajoutés à l'appréciation de l'expert, permettent d'imputer à tout le moins en partie à D_____ les problèmes d'infiltration d'eau survenus dans la villa des consorts quelques mois après la résiliation du contrat. Sur ce point, AJ_____ a précisé qu'outre l'entreprise générale, l'architecte et l'ingénieur civil avaient également une part de responsabilité dans la survenue des inondations. Il a néanmoins considéré qu'il se justifiait de mettre à la charge de D_____ un montant de 90'000 fr. à ce titre.

Les consorts, qui réclamaient à titre reconventionnel un montant supérieur à 500'000 fr., n'ont pour leur part pas démontré que celui-ci était justifié.

Au vu de ce qui précède, le chiffre 6 du dispositif du jugement querellé sera annulé et D_____ sera condamnée à verser aux consorts, pris conjointement et solidairement, la somme de 90'000 fr.

Les consorts n'ayant pas conclu au versement d'intérêts, il ne leur en sera pas alloué.

10. 10.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

10.2 La Cour ne reverra pas les frais relatifs à la demande principale, dans la mesure où le jugement a été intégralement confirmé sur ce point, les dépens n'ayant par ailleurs pas été remis en cause.

10.3 En ce qui concerne la demande reconventionnelle, les consorts, s'ils ont obtenu gain de cause sur le principe, ont en revanche émis des prétentions largement exagérées, dont moins d'un cinquième leur a été alloué.

Il se justifie dès lors de laisser les quatre cinquièmes des dépens relatifs à la demande reconventionnelle à la charge des consorts, un cinquième étant mis à la charge de D_____.

Cette dernière sera en outre condamnée à verser aux consorts, pris conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de 8'000 fr. à titre de participation à leurs honoraires d'avocat.

-
- 11. 11.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 40'000 fr., compte tenu de la valeur litigieuse et de la complexité du dossier (art. 13, 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC – E 1 05.10). Ils seront partiellement compensés avec l'avance de frais en 34'800 fr. versée par les appelants, laquelle reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants ayant été intégralement débouté de leurs conclusions prises en appel sur demande principale, qui portaient sur une somme de l'ordre de 1'400'000 fr. et n'ayant eu que très partiellement gain de cause sur leurs prétentions reconventionnelles, soit à concurrence de 90'000 fr., l'intégralité des frais judiciaires d'appel sera mise à leur charge. Les consorts seront dès lors condamnés à verser à l'Etat de Genève la somme de 5'200 fr. correspondant au solde des frais judiciaires.

11.2 Les dépens dus sur demande principale seront fixés, compte tenu de la valeur litigieuse, à 26'250 fr. débours et TVA compris, le défraiement étant réduit de 1/3 par rapport au tarif de l'art. 85 RTFMC, conformément à l'art. 90 RTFMC. Sur les prétentions reconventionnelles, les consorts obtiennent toutefois gain de cause à hauteur de 90'000 fr. et peuvent dès lors prétendre, sur la base de cette valeur litigieuse, en application des mêmes dispositions légales et avec le même taux de réduction de 1/3 par rapport au tarif fixé par l'art. 85 RTFMC, à des dépens à concurrence de 7'600 fr., débours et TVA compris.

Au vu de ce qui précède, les consorts seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser à D_____ la somme arrondie à 19'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTPI/12321/2014 rendu le 3 octobre 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/757/2009-21.

Au fond :

L'admet partiellement et annule les chiffres 6 et 7 du jugement attaqué.

Cela fait et statuant à nouveau sur demande reconventionnelle :

Condamne D_____ à payer à A_____, B_____ et C_____, conjointement et solidairement, la somme de 90'000 fr.

Condamne A_____, B_____ et C_____, conjointement et solidairement, à prendre en charge les quatre cinquièmes des dépens relatifs à la demande reconventionnelle, le 1/5 étant mis à la charge de D_____.

Condamne D_____ à verser à A_____, B_____ et C_____, conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de 8'000 fr. à titre de participation à leurs honoraires d'avocat.

Confirme pour le surplus le jugement attaqué.

Sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 40'000 fr. et les compense partiellement avec l'avance de frais en 34'800 fr. versée par les appelants, qui reste acquise à l'Etat.

Les met à la charge de A_____, B_____ et C_____, conjointement et solidairement.

Condamne en conséquence A_____, B_____ et C_____, conjointement et solidairement, à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 5'200 fr. à titre de solde des frais judiciaires.

Condamne A_____, B_____, et C_____, conjointement et solidairement, à verser à D_____ la somme de 19'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

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

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Marie NIERMARÉCHAL

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.