

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9485/2013

ACJC/462/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 27 MARS 2018

Entre

Madame et Monsieur A_____ et B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par la 2^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 juin 2017, comparant tous deux par Me Raphaël Treuillaud, avocat, cours de Rive 2, case postale 3477, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, sise _____ (GE),

MASSE EN FAILLITE DE D_____ SA, p.a. Office des faillites, route de Chêne 54, case postale 115, 1211 Genève 17,

intimées, comparant toutes deux par Me Pierre Vuille, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 avril 2018.

EN FAIT

- A. Par jugement JTPI/7667/2017 du 12 juin 2017, reçu par les parties le 19 juin 2017, le Tribunal de première instance a condamné les époux B_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ SA et D_____ SA, en liquidation, conjointement et solidairement, le montant de 160'606 fr. 40 avec intérêts à 5 % dès le 22 novembre 2012 (ch. 1 du dispositif), ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder, à l'encontre de B_____, à l'inscription définitive au profit de C_____ SA et D_____ SA, en liquidation, d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 160'606 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 22 novembre 2012, sur la parcelle n° 1_____, plan n° 2_____, de la commune de E_____ [GE], propriété de B_____ (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 16'340 fr., compensés avec les avances versées par les parties et mis à la charge des époux A_____/B_____, pris conjointement et solidairement, et condamné les époux A_____/B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ SA et D_____ SA, en liquidation, conjointement et solidairement, le montant de 16'040 fr. (ch. 3), condamné les époux A_____/B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ SA et D_____ SA, en liquidation, conjointement et solidairement, le montant de 15'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

En substance, le premier juge a considéré que C_____ SA et D_____ SA, en liquidation [*recte* : la MASSE EN FAILLITE DE D_____ SA; cf. *infra* partie "EN DROIT", consid. 2], avaient droit, en qualité d'entrepreneurs individuels, à une rémunération supplémentaire pour les frais rendus nécessaires par les modifications de commande ordonnées par l'architecte en charge de la direction des travaux, compte tenu de l'existence d'une procuration externe apparente.

- B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 21 août 2017, les époux A_____/B_____ appellent de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation, avec suite de frais judiciaires et dépens. Principalement, ils concluent à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils offrent de payer la somme de 39'470 fr. 97 à C_____ SA et à D_____ SA, en liquidation [*recte* : la MASSE EN FAILLITE DE D_____ SA], conjointement et solidairement, pour solde de tous comptes. Subsidièrement, ils concluent au renvoi de la cause au premier juge pour exécution d'une expertise, puis déboutement de C_____ SA et de D_____ SA, en liquidation [*recte* : la MASSE EN FAILLITE DE D_____ SA], de leurs conclusions en paiement.

b. C _____ SA et D _____ SA, en liquidation [*recte* : la MASSE EN FAILLITE DE D _____ SA], concluent au rejet de l'appel, avec suite de frais judiciaires et dépens.

c. Les appelants ayant renoncé à répliquer, les parties ont été informées par pli du 13 novembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B _____ est propriétaire depuis 2007 de la parcelle n° 1 _____, plan n° 2 _____, de la commune de E _____, sise 3 _____.

b. Désireux d'y faire construire une villa, lui-même et son épouse, A _____, ont mandaté F _____, architecte, en 2009, auquel ils ont confié la direction des travaux. Il n'est pas allégué qu'un contrat écrit aurait été signé à cet effet.

c. Les travaux de construction de la villa ont débuté courant 2009.

d. Par courrier du 5 octobre 2009, F _____ a informé C _____ SA et D _____ SA, sociétés actives dans le domaine de la construction, que les travaux de gros œuvre (maçonnerie et béton armé) leur avaient été adjugés pour un montant de 1'010'195 fr. 90 HT. Des travaux complémentaires ayant été effectués, la facture finale a été arrêtée à 1'200'000 fr. TTC. Celle-ci n'a fait l'objet d'aucune contestation et a été intégralement réglée par les époux A _____/B _____.

e. En juin 2011, C _____ SA et D _____ SA se sont vues adjuger des travaux d'aménagements extérieurs (construction d'un mur de soutènement, d'une cave, d'un portique d'entrée, ainsi que d'escaliers et de murs extérieurs) pour un montant forfaitaire de 260'000 fr. HT, selon soumissions n° 4, 6 et 8 qui avaient budgété les travaux à environ 280'000 fr. HT. Le contrat était soumis à la Norme SIA 118. La cave n'ayant finalement pas été construite, le prix a été arrêté à 230'000 fr. HT. Il n'a fait l'objet d'aucune contestation.

f. En sus des travaux de gros œuvre et des travaux d'aménagements extérieurs précités, C _____ SA et D _____ SA ont exécuté certains travaux de terrassement extérieurs en 2012. Ces travaux, incombant initialement à I _____ SA, n'avaient pas pu être effectués par cette dernière car elle avait déjà quitté le chantier lorsqu'il avait été possible de les entreprendre (témoignages de F _____, de G _____, l'employé de F _____ ayant suivi le chantier dès 2011, et de H _____, le contremaître maçon employé par C _____ SA s'étant occupé du chantier). Devisés à hauteur de 39'470 fr. 97 par I _____ SA en 2009, le prix de ces travaux a été arrêté par C _____ SA et D _____ SA à 57'694 fr. 56 HT.

g. Divers autres travaux d'aménagements extérieurs, qualifiés d'imprévisibles par les entrepreneurs individuels, ont été exécutés entre janvier et juillet 2012 par C_____ SA et D_____ SA pour un montant total de 34'099 fr. 75 HT.

Il s'agit des travaux suivants : découpe des palplanches aux niveaux nécessaires à la pose des volées d'escalier préfabriquées (2'272 fr. 50 HT), déplacements multiples des containers d'installation de chantier au gré des nécessités de la direction des travaux au vu de l'exiguïté des abords (1'252 fr. HT), mise en place des canalisations des eaux pluviales et services sous les escaliers extérieurs (6'010 fr. HT), couverture provisoire en urgence du bassin de la piscine (1'556 fr. HT), débroussaillage pour permettre la pose de l'escalier et la réalisation du local container (3'716 fr. 25 HT), réduction d'une porte d'accès au local nourrice après l'introduction du bouilleur (2'024 fr. HT), mise à niveau définitive des cheminées de visite à l'extérieur (1'644 fr. 50 HT), exécution d'un regard de visite pour l'électricien au niveau du local vers le portail d'accès (1'443 fr. 50 HT), mise à niveau définitive des couvercles sur gros regard dans le garage (687 fr. 25 HT), pose de couvercles sur pipes de drainage au garage (1'006 fr. 25 HT), modification significative de la sortie d'air (1'621 fr. HT), complément de travaux pour pose d'un bloc d'escalier préfabriqué monolithe (2'151 fr. 50 HT), protection en urgence de la longrine du portail pour permettre l'intervention de l'entreprise de génie civil (965 fr. HT), extension du bord du radier devant le garage (3'408 fr. HT), dépose de la façade provisoire fermant l'accès au sous-sol (1'432 fr. HT) et dépose fermeture de l'enceinte du chantier (2'910 fr. HT).

Il s'agissait de travaux urgents découlant de décisions prises lors des rendez-vous de chantier, d'oublis ou de demandes spécifiques des maîtres d'ouvrage (témoin H_____), de travaux nécessaires pour l'avancement du chantier (témoin G_____), ou de travaux qui ne pouvaient pas être prévus au départ (témoins G_____ et H_____).

Selon le témoin G_____, ces travaux n'avaient pas été discutés dans leur intégralité avec les maîtres d'ouvrage.

h. De janvier à septembre 2012, C_____ SA et D_____ SA ont remis six devis complémentaires à l'architecte pour des travaux devant être réalisés sur la parcelle des époux A_____/B_____ pour un coût total de 52'994 fr. 50 HT.

Les six devis ont été paraphés par G_____. Ils ont été approuvés par l'architecte (témoin F_____). Certains d'entre eux ont été vérifiés par l'ingénieur civil (cf. annotation manuscrite figurant sur lesdits documents) et certains ont été approuvés par les maîtres d'ouvrage (témoin G_____).

h.a. Le premier devis (le devis complémentaire n° 13 du 19 janvier 2012) budgétait à 18'359 fr. HT les travaux relatifs à la cabine SIG, selon nouveau plan du 10 janvier 2012.

h.b. Le deuxième devis (le devis complémentaire n° 14 du 19 janvier 2012) budgétait à 16'326 fr. HT les travaux relatifs aux "*chambres pour sorties de ventilation*", selon nouveau plan. Il s'agissait, selon les termes de ce document, d'un correctif au plan d'origine de l'ingénieur du 29 septembre 2010. Il ressort d'un courrier électronique du 4 juin 2012 que ce devis était d'exécution urgente.

h.c. Le troisième devis (le devis complémentaire n° 16 du 30 mai 2012) budgétait à 5'383 fr. HT les travaux relatifs aux "*caniveaux d'écoulement des eaux à l'intérieur du garage*".

h.d. Le quatrième devis (le devis complémentaire n° 17 du 30 mai 2012) budgétait à 4'685 fr. HT les travaux relatifs aux "*caniveaux d'écoulement des eaux pluviales à l'entrée de la propriété au niveau du portail*". Selon le témoin F_____, ce poste n'avait volontairement pas été intégré dans le devis initial dans l'attente de la réalisation du projet voisin, dont l'éventuel caniveau aurait pu être utilisé, ce qui n'avait finalement pas été le cas.

h.e. Le cinquième devis (le devis complémentaire n° 19 du 1^{er} juin 2012) budgétait à 5'485 fr. HT les travaux relatifs à la "*modification arasées supérieures murs aménagements extérieurs suite à une mise en conformité autorisation de construire*". Il ressort des enquêtes qu'un mur avait dû être abaissé en cours de chantier. Les raisons de ce sciage restent incertaines. Selon les témoins F_____ et G_____, cette modification avait été causée par un conflit avec un voisin. Dans un courrier électronique du 29 avril 2016, un voisin des époux A_____/B_____ a toutefois déclaré n'avoir eu aucun conflit avec B_____ "*quant à un quelconque mur de [sa] piscine*". Toujours selon le témoin F_____, une autorisation complémentaire avait été requise à la demande des maîtres d'ouvrages qui souhaitaient des plateaux supérieurs assez hauts; celle-ci n'ayant pas été obtenue, les murs avaient dû être rabaissés après la dénonciation du voisin.

h.f. Le sixième devis (le devis complémentaire n° 23 du 4 septembre 2012) budgétait à 2'756 fr. 50 les travaux relatifs à la " *finition arasée supérieure enterrée isolation extérieure*". Il s'agissait, selon le témoin F_____, de travaux d'isolation pour un dressing au 1^{er} étage initialement prévu comme cave.

i. Les époux A_____/B_____ étaient très présents sur le chantier (témoins F_____, H_____ et J_____, l'installateur électricien ayant procédé aux installations électriques sur le chantier). Ils participaient activement à la plupart des réunions (témoins J_____ et G_____) et il leur arrivait d'appeler

directement les entrepreneurs individuels, dont ils détenaient le numéro (témoin H_____).

Selon K_____, l'ingénieur-civil employé de L_____SA s'étant occupé du chantier dès la fin 2011, les maîtres d'ouvrage n'ont pas participé aux rendez-vous concernant les aménagements extérieurs. Ils étaient toutefois régulièrement informés de l'évolution du chantier par l'architecte (témoins G_____ et K_____).

j. Les plans initiaux relatifs aux aménagements extérieurs ont subi un certain nombre de modifications en cours de chantier (témoins F_____, H_____, G_____ et K_____).

Selon le témoin F_____, ces changements résultaient principalement de la décision de créer plusieurs paliers de terrain en lieu et place d'une pente linéaire. Ces divers paliers, dont l'un des éléments était constitué d'une piscine extérieure, avaient entraîné le recul (et l'agrandissement) du portique du garage, le déplacement des chambres pour sorties de ventilation de la piscine intérieure, le déplacement de la cabine SIG, ainsi que la réalisation d'un escalier en plusieurs paliers de matériaux différents, dont une autorisation complémentaire avait dû être requise et qui avait entraîné le blocage du chantier pendant deux mois.

Le témoin G_____ a confirmé la modification des escaliers, qui avaient été construits en zigzag autour de la piscine, avec des décrochements, ce qui avait impliqué une réalisation plus complexe.

Les témoins G_____ et H_____ ont également confirmé la nécessité de devoir déplacer (dans l'urgence selon le témoin H_____) la cabine SIG, car elle était attachée au mur d'un local de dépôt dont l'autorisation de construire n'avait pas été obtenue (témoin G_____).

k. Chaque procès-verbal de chantier précisait que "*les travaux non prévus dans le descriptif des travaux et contrat*", mais qui "*se révèle[raie]nt nécessaires*" au cours de l'exécution, étaient à soumettre par écrit à la direction des travaux dans les 8 jours comme devis complémentaire; ils devaient être contrôlés et approuvés par le maître d'ouvrage et la direction des travaux et ne pourraient être exécutés que sur ordre donné expressément par écrit. En outre, les devis, les demandes d'acomptes, les factures et autres documents contractuels étaient à adresser au bureau d'architectes, au nom du maître de l'ouvrage.

Ce processus de décision a été suivi pour les soumissions importantes, c'est-à-dire supérieures à 6'000 fr. / 7'000 fr. selon le témoin G_____ et supérieures à 1'000 fr. selon le témoin F_____.

l. Le 23 juillet 2012, C_____ SA et D_____ SA ont adressé une première mouture de facture finale à la direction des travaux. Après avoir été corrigée par l'ingénieur civil, puis par l'architecte, cette facture a été communiquée aux époux A_____/B_____ le 30 octobre 2012.

Elle faisait état d'un coût total de 367'294 fr. 50 HT comprenant trois blocs de travaux :

- un premier bloc de 230'000 fr. HT pour les "*aménagements extérieurs*", déduction faite d'un montant de 30'000 fr. pour la cave (cf. lettre **C.e supra**);
- un deuxième bloc de 91'794 fr. 31 HT pour les "*terrassements et divers*", à savoir 57'694 fr. 56 HT pour les travaux de terrassement effectués en remplacement de I_____ SA (cf. lettre **C.f supra**) ainsi que 34'099 fr. 75 HT pour les travaux en régie (cf. lettre **C.g supra**). Le coût total pour ce bloc était toutefois réduit à 84'300 fr. HT;
- un troisième bloc de 52'994 fr. 50 HT pour les "*travaux selon devis*" (cf. lettre **C.h supra**).

Après rabais de 5%, reprise d'escompte de 2% sur 230'000 fr. et TVA à 8%, le coût des travaux était fixé à un total de 394'232 fr. 16 TTC, duquel il fallait déduire un acompte de 184'680 fr., laissant un solde à payer de 209'552 fr. 16 TTC, arrondi à 209'552 fr. TTC.

m. Les époux A_____/B_____ se sont acquittés des sommes de 45'320 fr. et 3'625 fr. 60 en novembre 2012. Par courrier recommandé du 19 novembre 2012, C_____ SA et D_____ SA ont mis en demeure B_____ de leur verser le solde dû dans les 48 heures. B_____ a refusé de payer ce montant.

n. Les époux A_____/B_____ ne se sont jamais plaints de la qualité du travail des entrepreneurs individuels. Selon les témoins F_____ et G_____, C_____ SA et D_____ SA ont correctement exécuté tous les travaux qui leur avaient été adjugés.

D. a. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 22 novembre 2012, confirmée par ordonnance de mesures provisionnelles du 11 février 2013, C_____ SA et D_____ SA ont obtenu l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur l'immeuble de B_____ pour un montant de 164'232 fr.

b. Par ordonnance du 14 mars 2013, reçue le 18 mars 2013, un délai supplémentaire de 30 jours a été imparti aux entrepreneurs pour faire valoir leurs droits en justice.

c. Par acte expédié au greffe du Tribunal de première instance le 2 mai 2013, C_____ SA et D_____ SA ont ouvert action contre B_____ en inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à concurrence de 160'606 fr. 40 (209'552 fr. – 45'320 fr. – 3'625 fr. 60) avec intérêts à 5% l'an dès le 23 juillet 2012.

d. Par acte du même jour, elles ont saisi le Tribunal d'une demande en paiement à l'encontre des époux A_____/B_____ portant sur la somme de 160'606 fr. 40 avec intérêts à 5% l'an dès le 23 juillet 2012.

e. Ces deux procédures ont été jointes par le Tribunal le 24 janvier 2014.

f. Dans leur réponse du 30 mai 2014, les époux A_____/B_____ ont conclu à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils reconnaissent devoir la somme de 39'470 fr. 97, les entrepreneurs devant être déboutés pour le surplus.

Ils ont fait valoir que tous les travaux d'aménagements extérieurs exécutés par C_____ SA et D_____ SA étaient inclus dans le contrat conclu en juin 2011 qui prévoyait un prix forfaitaire de 260'000 fr. HT, à l'exception des travaux effectués en lieu et place de la société I_____ SA, mais uniquement pour le montant devisé par cette dernière. En tout état de cause, dès lors qu'ils n'avaient pas été avertis de la commande ni de l'exécution de travaux imprévus, supplémentaires ou complémentaires, ils n'étaient pas obligés d'en assumer le paiement.

g. Ensuite de la faillite de D_____ SA, prononcée le _____ 2014 et publiée dans la FOSSC du _____ 2014, la cause a été suspendue par ordonnance du 2 septembre 2014, en application de l'art. 207 LP. Elle a été reprise le 30 septembre 2015, après que la masse en faillite a accepté, par courrier de l'Office des faillites du 3 septembre 2015, que le procès soit poursuivi en son nom.

h. Entendus par le Tribunal, les époux A_____/B_____ ont déclaré avoir payé bien plus que ce qui était prévu à l'origine, reconnaissant toutefois que le devis de base avait été dépassé de 40% avec leur accord. Interrogés sur les travaux litigieux, ils ont exposé, s'agissant des aménagements extérieurs, que le devis avait été accepté et payé, mais que les travaux n'étaient pas terminés en raison d'un litige avec leur voisin.

i. Le Tribunal a ouvert les enquêtes et procédé à l'audition de sept témoins. Leurs déclarations ont été intégrées dans la partie "EN FAIT" du présent arrêt, dans la mesure utile à la solution du litige.

j. Par ordonnance du 25 octobre 2016, le Tribunal a refusé d'ordonner l'expertise requise par les époux A_____/B_____ aux fins de déterminer si les travaux effectués étaient inclus dans le devis initial et quels travaux constitueraient éventuellement des travaux complémentaires. Il a considéré que l'expertise

sollicitée ne portait pas sur des faits contestés et/ou pertinents, puisqu'il n'avait pas été allégué que les travaux n'avaient pas été exécutés, ni qu'il existait des malfaçons, des défauts ou des imperfections dans la réalisation des travaux, et que le problème de l'adjudication des travaux était à résoudre entre les maîtres d'ouvrage et leur architecte, voire l'ingénieur civil.

k. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives dans leurs plaidoiries finales écrites des 24 et 27 février 2017.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131, 142 al. 1 et al. 3, 145 al. 1 let. b et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse, compte tenu des prétentions demeurées litigieuses en première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

1.2 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

1.3 L'art. 311 al. 1 CPC exige que l'appelant discute au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Ce n'est pas le cas si l'appelant se borne à renvoyer aux arguments qu'il a présentés en première instance, se contente de se référer à de précédents actes de procédure ou ne critique le jugement attaqué que de manière générale. Une motivation suffisamment complète et claire suppose que l'appelant désigne précisément les considérants qu'il attaque ainsi que les pièces du dossier qui fondent sa critique. Si elle fait défaut, le tribunal supérieur n'entre pas en matière sur l'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1).

2. A titre liminaire, la Cour relève que le Tribunal n'a pas procédé à la rectification de la qualité de la partie demanderesse D_____ SA, en liquidation, lorsqu'il a ordonné la reprise de la procédure le 30 septembre 2015.

Or, suite au prononcé de sa faillite le 8 mai 2014, D_____ SA a perdu la capacité de disposer de ses biens (art. 204 al. 1 LP) au profit de la masse en faillite, représentée par l'administration de la faillite – en l'occurrence l'Office des faillites –, qui lui a succédé dans l'instance, sans substitution de partie, selon accord signifié le 3 septembre 2015 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_242/2015 du 19 août 2015 consid. 2.4.2 et la jurisprudence citée; ROMY, in Commentaire romand,

Poursuite et faillite, 2005, n. 19 ad art. 207 LP; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 8 ad art. 197 LP).

La qualité de la partie intimée sera donc rectifiée en conséquence.

- 3.** Les appelants font grief au premier juge d'avoir considéré que les intimées avaient droit à une rémunération supplémentaire pour les travaux d'aménagements extérieurs effectués en 2012. Ils exposent que les parties se sont mises d'accord sur un prix forfaitaire de 260'000 fr. HT pour l'ensemble des travaux d'aménagements extérieurs, de sorte qu'aucun montant supplémentaire n'est dû à ce titre, à l'exception de la somme de 39'470 fr. 97 HT initialement devisée par la société I_____ SA pour les travaux de terrassement qui avaient finalement été exécutés par les intimées.

3.1 Il est constant que les parties se sont liées par un contrat d'entreprise (art. 363 ss CO) soumis à la Norme SIA 118, aux termes duquel les intimées se sont engagées à exécuter des travaux d'aménagements extérieurs dans la villa en construction des appelants, moyennant un (des) prix que ces derniers se sont engagés à lui payer.

3.2.1 A teneur de l'art. 373 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (al. 1). A l'inverse, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (al. 3). En ce sens, on admet que le prix forfaitaire - ou prix ferme - fixe une limite à la fois maximale et minimale pour la rémunération de l'entrepreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 3.1; ZINDEL/PULVER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6^{ème} éd. 2015, n. 11 ad art. 373 CO; CHAIX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2^{ème} éd. 2012, n. 9 ad art. 373 CO; GAUCH, Der Werkvertrag, 5^{ème} éd. 2011, n. 900 ss, 1014 et les références citées).

Toutefois, le caractère ferme du prix forfaitaire n'est pas absolu. En effet, l'art. 373 al. 2 CO prévoit notamment une exception en cas de modification de commande par rapport à l'objet du contrat initialement convenu. Le prix ferme arrêté par les parties n'est déterminant que pour l'ouvrage alors projeté, sans modifications qualitatives ou quantitatives (arrêt du Tribunal fédéral 4C_23/2004 précité consid. 4.1 et l'arrêt cité).

3.2.2 La modification de commande transforme l'obligation d'exécuter qui a été convenue, en ce sens que l'entrepreneur doit par exemple effectuer des travaux supplémentaires, des travaux en partie différents, ne doit pas exécuter certains travaux ou les exécuter d'une manière autre que prévue (par exemple avec d'autres matériaux ou selon une autre méthode). La modification de commande doit être

distinguée de la simple concrétisation de la prestation d'entrepreneur définie contractuellement, par laquelle la prestation due par l'entrepreneur n'est pas modifiée mais uniquement précisée (GAUCH, *Le contrat d'entreprise*, adaptation française par Benoît CARRON, 1999, n. 768 p. 229; CARRON, *Le mandataire face à l'entreprise générale ou totale*, in *Journées suisses du droit de la construction* 2007, p. 165 ss).

3.2.3 Les modifications de commande donnent droit à une augmentation du prix dans la mesure où elles ont nécessité des prestations supplémentaires de l'entrepreneur. Sauf convention spéciale, cette rémunération se calcule sur la base de l'art. 374 CO (prix effectifs), c'est-à-dire d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur. Il n'est pas nécessaire que le maître d'ouvrage ait commandé les travaux supplémentaires pour qu'ils soient mis à sa charge; il suffit qu'il les ait acceptés. En pratique, il est difficile de déterminer si une modification de commande alléguée existe réellement, ou si une prestation prétendument supplémentaire fait encore partie des prestations convenues à l'origine, raison pour laquelle le degré de précision du contrat initial a son importance. Il convient d'interpréter le contrat d'entreprise pour déterminer quelles prestations l'entrepreneur devait initialement fournir (arrêt du Tribunal fédéral 4D_63/2013 du 18 février 2014 consid. 2.2 et les références citées).

3.2.4 Il incombe à l'entrepreneur de prouver les frais et les dépenses occasionnés par le travail qu'il a déjà exécuté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.3 et les références citées; CHAIX, *op. cit.*, n. 22 ad art. 377 CO). Comme c'est lui qui entend déduire un droit à une rémunération supplémentaire, c'est lui qui supporte le fardeau de la preuve de la modification de commande et des frais supplémentaires en résultant (arrêt du Tribunal fédéral 4C.23/2004 précité consid. 4.1 et les références citées).

3.3 La modification de commande, qu'elle soit contractuelle ou unilatérale, ne suppose pas que le maître manifeste personnellement sa volonté. Il peut au contraire se faire représenter (GAUCH, *Le contrat d'entreprise*, *op. cit.*, p. 232 n. 780 et la référence citée).

3.3.1 Pour que l'effet de représentation se produise, le représentant doit disposer de pouvoirs appropriés (cf. art. 32 al. 1 CO). Tel sera le cas s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté, d'une part, et si le représentant a la volonté d'agir comme tel, d'autre part (ATF 126 III 59 consid. 1b et les arrêts cités). L'entrepreneur est cependant protégé dans sa bonne foi, dans la mesure où elle est compatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC), s'il se fie aux pouvoirs qui lui ont été communiqués (art. 33 al. 3 CO).

3.3.2 Les prestations relatives à la direction des travaux de construction sont soumises aux règles du mandat selon l'art. 394 CO (ATF 134 III 361 consid. 5.1).

Selon l'art. 396 al. 2 CO, le mandataire a le pouvoir d'accomplir tous les actes juridiques nécessités par l'exécution du mandat. Jurisprudence et doctrine en déduisent une présomption naturelle, selon laquelle l'architecte qui établit des plans et assume la direction des travaux agit en principe pour le compte d'autrui et lie en conséquence son mandant par ses actes. Cette présomption a toutefois ses limites et l'architecte ne peut pas accomplir tous les actes juridiques; en sont exclus tous les actes susceptibles d'entraîner pour son client des engagements financiers importants, comme par exemple l'adjudication des travaux aux entrepreneurs, des pouvoirs exprès étant nécessaires pour assumer des fonctions de ce genre (ATF 118 II 313 consid. 2a, in JdT 1993 I p. 567; ATF 109 II 452 consid. 5c, in JdT 1984 I p. 470; arrêts du Tribunal fédéral 4C_85/2003 du 25 août 2003 consid. 5.1 et 4C.93/2003 du 25 août 2003 consid. 5.2.2).

En intégrant la Norme SIA 118 au contrat d'entreprise concret, le maître communique cependant à l'entrepreneur le fait que la direction des travaux a en principe le droit de modifier la commande au nom du maître (art. 33 al. 2 de la Norme SIA 118, dont la teneur est la suivante : "*à moins qu'une clause figurant dans le texte du contrat (art. 21 al. 3) n'en dispose autrement, la direction des travaux représente le maître dans ses rapports avec l'entrepreneur; le maître est lié par tous les actes de la direction des travaux relatifs à l'ouvrage, notamment par les ordres, les commandes, les confirmations et les remises de plans; la direction des travaux reçoit pour le maître les communications et déclarations de l'entrepreneur*"). Dans ce cas, la communication (externe) peut aller au-delà des pouvoirs que le maître a effectivement octroyés à l'architecte. L'existence et l'étendue des pouvoirs sont donc déterminés, à l'égard de l'entrepreneur, selon les termes de la communication qui lui a été faite, conformément à l'art. 33 al. 3 CO. Le maître de l'ouvrage peut donc être contraint de rémunérer l'entrepreneur général pour une modification de commande qu'il n'a ni souhaitée ni ordonnée. Il suffit, pour cela, que la Norme SIA 118 ait été intégrée au contrat passé avec l'entrepreneur général et qu'il n'ait pas pris la peine d'informer ce dernier sur l'étendue réelle des pouvoirs de représentation conférés à ses mandataires (GAUCH, *Le contrat d'entreprise*, *op. cit.*, p. 232 ss n. 780 ss; CARRON, *op. cit.*, p. 166).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en vertu du principe de la confiance, une personne représentée sans sa volonté doit être considérée comme obligée à l'égard d'un tiers si elle s'est comportée de manière telle que ce tiers pouvait en déduire de bonne foi l'existence d'une volonté de représentation déterminée. Le représenté involontaire qui a fait une certaine déclaration est lié par celle-ci lorsque le destinataire a été induit à croire qu'une procuration avait été délivrée au représentant et qu'il s'est fié à cette apparence (ATF 120 II 197 consid. 2a).

Pareille possibilité suppose que le représentant agisse vis-à-vis du tiers au nom d'une autre personne, que l'attitude du représenté puisse être objectivement comprise comme la communication de ces pouvoirs au tiers et enfin que la bonne foi du tiers soit suffisamment établie. La bonne foi est présumée, conformément à l'art. 3 al. 1 CC, ce qui signifie que ce n'est pas la bonne, mais la mauvaise foi qui doit être prouvée (ATF 131 III 511 consid. 3.2.2).

Dans le domaine particulier du contrat d'entreprise, du point de vue de la représentation, le fait que la direction des travaux soit mentionnée en lieu et place du maître de l'ouvrage vaut communication des pouvoirs. Si la représentation du maître requiert des pouvoirs appropriés, l'entrepreneur est protégé dans sa bonne foi (sous réserve de l'art. 3 al. 2 CC) s'il se fie aux pouvoirs qui lui ont été communiqués, ce qui vaut également lorsqu'un architecte ou un ingénieur agit à la place du maître (arrêt du Tribunal fédéral 4C_232/2006 du 4 janvier 2007 consid. 3.1.2). Par ailleurs, s'il est informé du déroulement du chantier, en assistant aux réunions y relatives, respectivement en recevant les procès-verbaux desdites réunions, le maître ratifie tacitement les décisions de l'architecte en ne s'y opposant pas immédiatement (arrêt du Tribunal fédéral 4C_189/1999 du 19 avril 2000 consid. 2c). Il appartient à la partie qui invoque une restriction des pouvoirs de l'architecte de la prouver (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2011 consid. 4.2.3).

3.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que les intimées ont exécuté les travaux pour lesquels elles demandent une rémunération supplémentaire, à savoir les trois blocs mentionnés dans leur facture du 23 juillet 2012, dont le prix a été arrêté à 230'000 fr. HT pour le premier bloc ("*aménagements extérieurs*"), à 84'300 fr. HT pour le deuxième bloc ("*terrassements et divers*") et à 52'994 fr. 50 HT pour le troisième bloc ("*travaux selon devis*").

Le présent litige porte sur la qualification de ces travaux, plus particulièrement sur la question de savoir s'il s'agit de travaux supplémentaires exécutés en raison d'une ou de plusieurs modifications de commande, ou, ainsi que le plaident les appelants, de travaux déjà compris dans le prix forfaitaire initial de 230'000 fr. HT ou concrétisant la prestation d'entrepreneur définie contractuellement.

Le litige porte également sur l'étendue des pouvoirs de représentation de l'architecte, dans l'hypothèse où il devait être retenu que ce dernier a commandé des travaux supplémentaires sans l'accord des appelants.

3.4.1 S'agissant tout d'abord de l'existence de travaux supplémentaires, les différents documents versés à la procédure (notamment le contrat d'entreprise de juin 2011, les soumissions n° 4, 6 et 8, les devis complémentaires n° 13, 14, 16, 17, 19 et 23, le récapitulatif des travaux exécutés en régie, ainsi que la facture finale du 23 juillet 2012) ne représentent pas des preuves concluantes des

allégations des intimées, selon lesquelles des travaux supplémentaires auraient été effectués. En effet, ces documents ne permettent pas de déterminer quels travaux étaient prévus dans le devis initial et quels travaux ont été commandés en cours de chantier.

Les enquêtes, en particulier les témoignages de l'architecte, de son employé, du contremaître maçon et de l'ingénieur-civil (cf. *supra* partie "EN FAIT", let. C.j), ont toutefois permis d'établir que l'obligation d'exécuter des entrepreneurs avait été transformée en cours de chantier s'agissant des aménagements extérieurs, en ce sens que les intimées avaient dû effectuer des travaux supplémentaires ou exécuter certains travaux d'une manière différente, ce qui avait impliqué des plus-values, notamment pour les travaux incombant initialement à l'entreprise I_____ SA. Plusieurs paliers de terrain ont été créés en lieu et place d'une pente linéaire, le portique du garage a été reculé, les sorties de ventilation de la piscine intérieure ont été déplacées, un escalier par paliers en zigzag tout autour de la piscine a été créé en lieu et place d'un escalier linéaire, la cabine SIG a été déplacée, un caniveau d'écoulement des eaux pluviales a été créé, un mur a été scié et une cave a été transformée en dressing.

Il ressort également des déclarations des témoins précités (cf. *supra* partie "EN FAIT", let. C.g) que d'autres travaux imprévus ont été rendus nécessaires par l'avancement du chantier, tels que le déplacement des containers de l'installation de chantier au vu de l'exiguïté des abords, la couverture provisoire en urgence du bassin de la piscine, le débroussaillage afin de permettre la pose de l'escalier, la mise à niveaux des cheminées de visite et des couvercles sur gros regard, l'exécution d'un regard de visite pour l'électricien, la pose des couvercles sur pipes de drainage au garage, la protection en urgence de la longrine du portail pour permettre l'intervention de l'entreprise de génie civil, la dépose de la façade provisoire fermant l'accès au sous-sol et la fermeture de l'enceinte du chantier.

Les appelants font valoir que les témoignages recueillis à ce sujet par le Tribunal ne sont pas suffisamment crédibles, compte tenu du fait que certains témoins sont employés par les intimées et que d'autres ont un intérêt personnel à soutenir la position des entrepreneurs. Aucun élément du dossier ne permet cependant de mettre en doute la force probante de leurs déclarations, pour la plupart concordantes, étant relevé que les relations contractuelles et/ou professionnelles liant les témoins aux intimées ne suffisent pas, à elles seules, à affaiblir la crédibilité de leurs témoignages.

A l'instar du Tribunal, il convient donc de retenir que les travaux pour lesquels les intimées ont requis une rémunération complémentaire constituent des travaux supplémentaires, non prévus dans le contrat conclu en juin 2011.

Dès lors que l'expertise judiciaire requise par les appelants n'apparaît pas pertinente pour l'issue du litige – seul le juge ayant à trancher la question de savoir si les travaux supplémentaires allégués par les intimées étaient compris ou non dans le contrat initial –, la Cour renoncera à ordonner cette mesure probatoire, respectivement à renvoyer la cause en première instance pour ce faire (sur la question de l'appréciation anticipée des preuves: cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et la jurisprudence citée).

3.4.2 La réalisation des travaux supplémentaires ne peut toutefois donner lieu au versement d'un supplément que si le maître d'ouvrage a accepté ces travaux, soit directement, soit en étant valablement représenté.

3.4.2.1 En l'occurrence, il ne résulte pas de l'instruction de la cause que les appelants auraient personnellement approuvé la totalité des travaux supplémentaires précités. Aux dires de l'architecte et de son employé, certains devis complémentaires ne leur ont pas été soumis et ils n'ont pas été informés de l'exécution de certains travaux en régie. Selon les déclarations de l'ingénieur civil, les appelants, quoique très présents sur le site, étaient absents aux rendez-vous de chantier portant sur les aménagements extérieurs.

Reste à déterminer si les appelants sont tout de même engagés par les actes de l'architecte, dont il n'est pas contesté qu'il a approuvé tous les travaux supplémentaires précités.

3.4.2.2 Savoir si l'architecte disposait – sur le plan interne – de pouvoirs spéciaux pour ordonner, au nom des appelants, une modification de commande ou pour convenir d'une telle modification avec les entrepreneurs dépend de la convention passée entre l'architecte et les maîtres d'ouvrage. A cet égard, l'existence d'un contrat écrit n'est pas alléguée. Sur la base des éléments soumis à son examen, la Cour n'est pas en mesure de déterminer si les maîtres d'ouvrage ont autorisé l'architecte à entreprendre de tels actes, lesquels étaient susceptibles d'entraîner des engagements financiers importants pour eux.

Cette question peut cependant demeurer indécise, dès lors que les entrepreneurs individuels doivent être protégés dans leur bonne foi au sens de l'art. 33 al. 3 CO.

En effet, en intégrant la Norme SIA 118 au contrat d'entreprise conclu avec les intimées, les appelants ont communiqué à ces dernières le fait qu'ils estimaient être liés par les commandes effectuées par la direction des travaux.

En outre, aucun élément du dossier ne permet de retenir que les intimées auraient été de mauvaise foi ou qu'elles auraient agi de manière négligente en considérant que l'architecte pouvait valablement engager les appelants à ce titre. S'il est exact que les procès-verbaux de chantier précisaient que les modifications de commande devaient être contrôlées et acceptées par la direction des travaux et par

les maîtres d'ouvrage, il n'en reste pas moins qu'aucun indice objectif ne justifiait que les intimées doutent des pouvoirs de représentation de l'architecte ou de leur étendue. En effet, les appelants ont fait appel aux services de cet architecte afin de lui confier la direction des travaux de construction de la villa, les intimées étaient généralement en contact avec lui et c'est également à la direction des travaux qu'incombaient toutes les formalités, en particulier la signature des contrats, des adjudications, des devis et autres documents propres à engager les maîtres d'ouvrage. A cela s'ajoute que les appelants, bien que tenus informés par l'architecte de l'évolution générale du chantier et régulièrement présents sur place pour en vérifier l'avancée, n'ont jamais réagi face à l'exécution des travaux complémentaires concernés.

Les intimées pouvaient ainsi valablement se fier aux pouvoirs apparents de l'architecte.

Dans ces circonstances, il appartenait aux appelants, désireux de restreindre les pouvoirs de représentation de leur mandataire, d'informer les entrepreneurs sur l'étendue réelle de ces pouvoirs. Faute de l'avoir fait, ils doivent se laisser opposer la protection que l'art. 33 al. 3 CO confère aux tiers de bonne foi.

3.4.3 Il résulte des considérations qui précèdent que les appelants sont tenus de rémunérer les intimées pour les travaux supplémentaires commandés, dont l'exécution (selon les règles de l'art) et le coût ne sont pas contestés, quand bien même les pouvoirs conférés à l'architecte pourraient ne pas couvrir la totalité des actes accomplis.

Infondé, l'appel sera par conséquent rejeté sur ce point.

4. Dans leurs écritures, les appelants concluent au déboutement des intimées de toutes leurs conclusions de première instance – et donc également de leurs conclusions en inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Ils ne formulent toutefois aucun grief à cet égard et ne critiquent pas la décision du premier juge, par exemple en soutenant que les conditions de cette inscription ne seraient pas réunies *in casu*.

En tant qu'elles visent l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, leurs conclusions sont ainsi irrecevables, faute de motivation suffisante.

5. En définitive, le jugement attaqué sera confirmé, sous réserve de la rectification dont il a été question ci-dessus sous consid. 2.
6. **6.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 5'814 fr. (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 et 105 al. 1 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance de frais du même montant versée par les appelants, laquelle demeure acquise à l'Etat de

Genève (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge de ces derniers, qui succombent intégralement (art. 106 al. 1 CPC).

6.2 Compte tenu de la valeur litigieuse et de l'activité déployée par le conseil des intimées, qui a consisté pour l'essentiel à rédiger une réponse à l'appel d'une dizaine de pages, les appelants seront condamnés, solidairement entre eux, à verser aux intimées la somme de 4'500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens de seconde instance (art. 95 al. 1 let. b et al. 3 et 105 al. 2 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20 al. 1, 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 août 2017 par B_____ et A_____ contre le jugement JTPI/7667/2017 rendu le 12 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9485/2013-2.

Au fond :

Modifie le dispositif du jugement querellé, en ce sens que la MASSE EN FAILLITE DE D_____ SA a succédé à D_____ SA, EN LIQUIDATION, dans la présente procédure.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'814 fr., les met à la charge de B_____ et A_____ et les compense entièrement avec l'avance de frais, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ et A_____, solidairement entre eux, à verser à C_____ SA et à la MASSE EN FAILLITE DE D_____ SA, solidairement entre elles, la somme de 4'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

La greffière :

Ivo BUETTI

Camille LESTEVEN

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.