

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.155/2004 /fzc

Arrêt du 4 octobre 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président,
Rottenberg Liatowitsch et Favre.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
Les époux A._____,
recourants,
représentés par Me Guy Zwahlen, avocat,

contre

C._____,
D._____ SA,
intimés, tous les deux représentés
par Me Martin Biéler, avocat,
Chambre civile de la Cour de justice du canton
de Genève, case postale 3108, 1211 Genève 3.

Objet
art. 9 Cst.; arbitraire,

recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève
du 14 mai 2004.

Faits:

A.
C._____, architecte, administrateur de D._____ SA, a conclu en juillet 1999 un accord écrit selon lequel les propriétaires des parcelles no xxx et no xxx de la commune de Collonge-Bellerive à Genève s'engageaient à vendre ces dernières aux acquéreurs présentés par celui-là, mandaté pour l'étude de la division parcellaire et la mise en route de l'étape administrative, à savoir la division par le géomètre, la mise en place des schémas de servitudes d'accès et de canalisations, ainsi que la préparation de l'acte de vente.
Le 4 août 1999, les époux A._____ ont signé avec C._____ un "engagement réciproque" visant à l'acquisition par les premiers de la parcelle no xxx, pour y construire une villa dont C._____ serait l'architecte. Une promesse de vente formelle était prévue dès septembre 1999.
Auparavant, C._____ avait déposé une requête d'autorisation de construire, que les époux A._____ ont soumise à de nombreuses et importantes modifications. Le 19 novembre 1999, C._____ a demandé le paiement d'une provision de 10'750 fr. TTC, payée à hauteur de 10'000 fr. La procédure de permis de construire a connu divers développements, avant la délivrance de l'autorisation voulue, le 10 avril 2000. D'avril à juin 2000, l'architecte a communiqué plusieurs documents aux époux A._____, notamment un budget prévisionnel du 16 juin 2000, traitant entre autres des honoraires de C._____. Le 20 juin 2000, celui-ci a prié les époux A._____ de lui retourner un contrat d'architecture SIA précédemment remis, en indiquant que l'acte notarial était prêt à la signature.
Le 29 juin 2000, les époux A._____ ont mis C._____ en demeure de faire signer la promesse de vente le

lendemain. Le même jour, C. _____, se plaignant de ce que le contrat SIA ne lui avait pas été retourné signé, a imparti aux époux A. _____ un délai au 30 juin 2000 pour passer une commande ferme, faute de quoi il considérerait qu'ils n'étaient plus intéressés par l'affaire. Le 3 juillet 2000, les époux A. _____ ont pris acte de ce que C. _____ ne voulait plus poursuivre les relations contractuelles et l'ont sommé de leur rembourser les avances sur honoraires. Le 4 juillet 2000, C. _____ leur a présenté une facture totale de 25'000 fr. hors taxe, puis il a établi, le 28 août 2000, une note d'honoraires calculée selon la norme SIA 102, d'un montant de 88'055 fr. 25 TTC, après déduction d'un acompte de 10'000 fr. déjà versé. Le 22 novembre 2000, les époux A. _____ ont acquis, pour moitié chacun, la parcelle no xxx au prix convenu de 425 fr. le mètre carré. Ils ont également fait notifier à C. _____ un commandement de payer pour le remboursement de l'acompte versé, d'un montant de 10'000 fr.

B.

Le 29 octobre 2001, C. _____ et D. _____ SA, conjointement, ont assigné les époux A. _____, pris solidairement, en paiement de 88'055 fr. 25 avec intérêt à 5% l'an dès le 28 août 2000. Ceux-ci ont conclu au déboutement et ont demandé reconventionnellement la condamnation de leurs adverses parties au paiement de 71'678 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 29 mars 2001, sous réserve d'amplification.

Le Tribunal de première instance de Genève a désigné un architecte en qualité d'expert. Pour l'essentiel, celui-ci a relevé que les prestations relatives à la demande d'autorisation de construire avaient été pleinement exécutées. Celles concernant l'estimation du coût, des budgets prévisionnels et plans financiers étaient insuffisantes, voire incohérentes dans la mesure où les honoraires augmentaient alors que le coût total diminuait. Le devis général ne présentait pas de description détaillée. Pour la phase préparatoire de l'exécution, la cotation des plans était peu rigoureuse et les soumissions incomplètes. Dans ces conditions, le montant total des honoraires était évalué à 40'610 fr. TTC, auquel s'ajoutaient 3'000 fr. de frais.

Par jugement du 2 octobre 2003, le Tribunal de première instance a condamné les époux A. _____, solidairement, à payer à C. _____ et D. _____ SA la somme de 19'125 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 28 août 2000 et a rejeté la demande reconventionnelle.

Saisie par ceux-là et statuant par arrêt du 14 mai 2004, la Chambre civile de la Cour de justice a confirmé presque en tous points le jugement attaqué, sauf en ce qui concerne les dépens de la demande principale. En substance, la cour cantonale a retenu que l'exécution défectueuse du mandat commandait de limiter les honoraires de l'architecte à 25'000 fr. nets, représentant 26'215 fr. (recte: 26'125 fr.) avec la TVA. Le remboursement des frais, estimés à 3'000 fr. par l'expert, était également dû. Compte tenu de l'acompte de 10'000 fr. versé par les époux A. _____, ceux-ci restaient devoir 19'125 fr. à titre d'honoraires et de frais. Quant à la demande reconventionnelle, portant sur le dommage provenant des frais nécessaires à l'accès à la parcelle et à l'établissement des servitudes de passage l'autorisant, la cour cantonale a estimé que l'architecte n'avait "pas violé son obligation de diligence en ce qui concerne l'accessibilité de la parcelle". Les époux A. _____ avaient acquis cette dernière en novembre 2000, plusieurs mois après la fin des relations contractuelles entre les parties, de sorte que l'on ne pouvait reprocher à l'architecte de ne pas s'être assuré de l'établissement des plans de servitudes et de leur acte

constitutif notarial. De plus, à supposer qu'une violation du devoir de diligence ait pu être opposée à l'architecte, le défaut de vérification de la conclusion d'actes constitutifs de servitudes permettant l'accès de véhicules à moteur, alors que ce point était essentiel pour les clients insatisfaits des prestations de l'architecte, représentait un comportement fautif interrompant le rapport de causalité adéquate entre la carence alléguée du mandataire et le dommage équivalant aux frais des actes et des procédures nécessaires pour garantir l'accès au bien-fonds no xxx.

C.

Contre l'arrêt du 14 mai 2004, les époux A. _____ (les recourants) déposent un recours de droit public au Tribunal fédéral. Invoquant l'arbitraire, ils concluent à l'annulation de l'arrêt entrepris et au renvoi de la procédure à la cour cantonale pour nouvelle décision, avec suite de dépens.

Par ordonnance du 20 juillet 2004, le Président de la Cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif également formulée dans le recours de droit public par les époux A. _____.

C. _____ et D. _____ SA (les intimés) concluent au rejet du recours, avec suite de dépens. Quant à elle, la Cour de justice du canton de Genève se réfère aux considérants de son arrêt.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ).

L'arrêt attaqué est final, dans la mesure où la cour cantonale a statué sur le fond, sur une demande pécuniaire, par une décision qui n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal, s'agissant du grief de violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ).

Les recourants sont personnellement touchés par la décision entreprise, qui écarte leurs conclusions libératoires et reconventionnellement condamnatoires, de sorte qu'ils ont un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été adoptée en violation de leurs droits constitutionnels; en conséquence, la qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 88 OJ).

Interjeté en temps utile (art. 89 al. 1 OJ), dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), le présent recours est en principe recevable.

1.2 Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 262; 128 III 50 consid. 1c p. 53 s. et les arrêts cités).

1.3 Vu la nature cassatoire du recours de droit public, la conclusion au renvoi du dossier à la Cour de justice, inutile et superfétatoire, est irrecevable (ATF 129 I 129 consid. 1.2.1 p. 131 s., 173 consid. 1.5 et l'arrêt cité).

2.

Relevant que leur recours ne concerne en rien une question "d'appréciation des preuves", les recourants soulèvent le grief d'arbitraire dans la constatation des faits tels que la cour cantonale les aurait établis de façon lacunaire, incomplète, erronée, voire même aurait omis de les consigner dans sa décision.

2.1 Une décision est arbitraire, donc contraire à l'art. 9 Cst., lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. A cet égard, il ne suffit pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 128 II 259 consid. 5 p. 280 s.; 127 I 54 consid. 2b).

Selon la jurisprudence relative à l'art. 90 al. 1 let. b OJ concernant la motivation du recours de droit public, celui qui se plaint d'arbitraire doit préciser de façon détaillée en quoi la juridiction ou l'autorité intimée s'est gravement trompée et est parvenue à une décision manifestement erronée ou injuste; de simples critiques générales ou imprécises ne satisfont pas à cette exigence et sont donc irrecevables (ATF 125 I 71 consid. 1c p. 76, 492 consid. 1b p. 495; 117 Ia 10 consid. 4b p. 11 s.; 110 Ia 1 consid. 2a p. 3). Lorsque la décision attaquée repose sur plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes, le recourant doit démontrer que chacune d'elles est contraire à ses droits constitutionnels (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 119 Ia 13 consid. 2; 107 Ib 264 consid. 3b).

2.2

2.2.1 Dans leur premier moyen, les recourants qualifient d'arbitraire le fait, pour la cour cantonale, de n'avoir pas consigné dans sa décision que l'assiette de la future servitude de passage figurait dans l'autorisation de construire et dans les documents de promotion; à cause de cette carence, elle n'avait pas reproché à l'architecte la violation de son devoir de diligence, soit envers eux, soit envers les précédents propriétaires, en ne veillant pas en temps voulu à la constitution et à l'inscription de ladite servitude.

Cet argument ne saurait être retenu. La Cour de justice a bien établi en fait que l'architecte avait été mandaté par les précédents propriétaires pour l'étude de la division des parcelles, soit la procédure administrative non contentieuse comprenant "la mise en place des schémas de servitudes d'accès et de canalisations, ainsi que la préparation de l'acte de vente". A cet égard d'ailleurs, l'expert judiciaire a relevé que les prestations de projet et de demande d'autorisation de construire, qui impliquaient l'accès à la parcelle litigieuse, "avaient été pleinement exécutées".

Malgré une formulation très succincte, qui tranche avec les longues et parfois répétitives écritures des recourants, la cour cantonale a noté que l'architecte devait en particulier mettre en place les schémas de servitu-

des, ce qui n'implique pas qu'elles devaient être constituées par acte notarié et inscrites au registre foncier, à l'initiative et sous la responsabilité de l'architecte. Comme ces faits ont été retenus par l'autorité cantonale, le grief d'arbitraire doit être écarté. En réalité, par le biais de ce dernier, les recourants critiquent la décision de la cour cantonale en ce que cette dernière a considéré que l'architecte n'avait pas commis de violation du devoir de diligence en ne prenant pas les mesures nécessaires à constituer et inscrire rapidement la servitude de passage. Dans ce sens, les recourants s'en prennent à l'appréciation juridique des faits, ce qui constitue une forme de violation du droit fédéral qui ne peut être revue dans le cadre du présent recours de droit public, mais qui aurait pu faire l'objet d'un recours en réforme (art. 43 al. 4 OJ; cf. ATF 129 III 618 consid. 3 et les références citées). Sous cet aspect, le premier grief articulé contre la décision cantonale est, de plus, irrecevable.

2.2.2 En deuxième lieu, les recourants se plaignent de ce que la Cour de justice n'a fait "aucune référence détaillée au planning de réalisation des travaux", dressé par l'architecte, et envisageant la remise provisoire de la maison en novembre 2000. Ils considèrent que cette lacune explique que la Cour ait nié la responsabilité de l'architecte en ne lui imputant aucune violation du devoir de diligence quant au respect du planning intentionnel. Ils reprennent, à cette occasion, leur développement relatif à la servitude de passage.

Le moyen soulevé relève de la violation du droit fédéral, et n'est pas recevable dans le présent recours de droit public (art. 43 OJ). Pour le surplus, concernant ce dernier, la juridiction cantonale s'est référée au "planning intentionnel" remis aux recourants par l'architecte, qui décrivait les étapes de la réalisation du projet, de la préparation des soumissions à la réception provisoire du bâtiment. Il n'était dès lors pas arbitraire pour la Cour de justice de ne pas retranscrire, dans son état de fait, la chronologie envisagée, dont elle avait connaissance en se rapportant au courrier de l'architecte, produit en procédure par les recourants, alors défendeurs.

2.2.3 Ces derniers considèrent comme arbitraire le fait, pour la cour cantonale, de n'avoir pas mentionné que, dès février 2000, ils ont confirmé au notaire l'intention d'acquérir le terrain et de recevoir les projets d'actes. A leur avis, cette lacune a induit la juridiction cantonale à ne pas apprécier de façon correcte la diligence de l'architecte quant à la non réalisation du projet, et en particulier en ce qui concerne le problème de la servitude de passage, évoqué pour la troisième fois. Ce grief doit être rejeté, comme les deux premiers, par identité de motifs. Au demeurant, si la lettre des recourants au notaire, du 6 février 2000, n'est pas citée dans l'arrêt cantonal, ce dernier fait état de leur comportement actif, en ce qu'ils avaient communiqué à l'architecte, les 3 et 14 janvier 2000, des listes d'entreprises susceptibles de soumissionner. Enfin, il ressort des courriers des parties, des 20 et 29 juin 2000, que les recourants ont agi à cette époque pour obtenir les actes de vente, notamment par la mise en demeure de l'architecte de faire signer la promesse de vente le 30 juin 2000.

2.2.4 Le quatrième grief est une reprise des trois précédents; les recourants se plaignent de l'inaction de l'architecte, constituant une violation de ses devoirs de diligence. Il est aussi rappelé que celui-ci n'a pas entrepris les démarches nécessaires pour que la servitude de passage fût inscrite avant la rupture des relations contractuelles des 30 juin et 3 juillet 2000. Appellatoire, ce moyen est irrecevable (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 128 I 295 consid. 7a; 125 I 492 consid. 1b p. 495; 117 Ia 10 consid. 4b p. 11 s.).

2.2.5 Se référant à un arrêt de la Cour de justice du 11 avril 2003, rendu entre l'architecte et la précédente propriétaire de la parcelle litigieuse, les recourants reprochent à cette autorité de n'avoir pas sanctionné le manque de diligence fautif de l'architecte à leur égard, comme elle l'a fait à propos du contrat de courtage liant celui-ci à l'ancienne propriétaire.

Si la Cour de justice n'a pas mentionné dans l'état de fait certaines démarches des recourants au printemps 2000, elle a tenu compte des manquements de l'architecte par sa référence à l'expertise démontrant que les prestations de celui-ci étaient de piètre qualité, ce qui l'a conduite à réduire drastiquement la créance d'honoraires. Malgré les liens indirects entre la procédure achevée par l'arrêt de la Cour de justice du 11 avril 2003 et celle opposant les parties, il n'était pas arbitraire de ne pas retranscrire fidèlement une constatation de la première dans la seconde, alors que les états de fait, comparables sur le point précisément soulevé, ne sont nullement contradictoires. Dans ces conditions, le grief d'arbitraire dans la constatation des faits doit être rejeté, et celui de la violation de la diligence due par le mandataire être déclaré irrecevable pour les mêmes raisons que celles rappelées ci-dessus.

2.2.6 Les recourants se plaignent aussi de ce que la Cour de justice n'a pas repris les termes suivants de l'expert dans son état de fait: "l'expert regrette que l'architecte n'ait pas pris sur lui de concrétiser d'une part la division de la parcelle maintenant propriété des époux A._____ et d'autre part la servitude permettant le désenclavement de la parcelle A._____ selon la dévestiture figurant sur les plans d'autorisation de construire, lorsqu'il maîtrisait les deux parcelles." Les recourants estiment que si ce passage avait été intégré dans l'arrêt entrepris,

la cour aurait reconnu la responsabilité de l'architecte pour le non établissement de la servitude et le dommage ainsi causé. Ils considèrent que "le résultat auquel est arrivé la cour est arbitraire".

Avec raison, les recourants ne taxent pas d'arbitraire l'absence de reproduction du passage du rapport d'expertise qu'ils ont cité dans leur recours. A cet égard d'ailleurs, la juridiction cantonale a retenu que l'expert avait relevé "que le projet autorisé mentionnait une dévestiture d'une largeur de 3,5 mètres le long de la limite nord-est des parcelles". Pour le surplus, les recourants s'en prennent à l'appréciation juridique des faits opérée par la cour, qui ne constitue pas une atteinte à leurs droits constitutionnels, mais une éventuelle violation du droit fédéral, qu'ils ne peuvent faire valoir dans le présent recours de droit public et qui eût pu être abordée dans un éventuel recours en réforme (art. 43 al. 4 OJ; cf. ATF 129 III 618 consid. 3 et les références citées).

2.2.7 En dernier lieu, les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir négligé le fait que l'architecte, après la répudiation du mandat, avait placé le garage des voisins sur le chemin d'accès prévu dans l'autorisation de construire, ce qui représentait une violation grave du devoir de diligence et de fidélité, qui, d'après eux, perdurait après la fin du contrat.

L'examen du droit au fond détermine les éléments de fait qui doivent figurer dans le jugement attaqué. Sur ce point, la cour cantonale a constaté que les recourants avaient acquis leur parcelle bien après la fin du mandat, soit plus de quatre mois et demi après sa répudiation. La cour cantonale a estimé que c'était "seulement si le mandat avait perduré jusqu'à la signature de la vente de la parcelle que l'on aurait pu reprocher à l'architecte de ne s'être assuré que les plans de servitudes et leur acte constitutif aient été établis, étant précisé que la constitution des servitudes dépendait également du bon vouloir des autres propriétaires". Au vu du caractère impératif de l'art. 404 al. 1 CO (ATF 115 II 464 consid. 2a; plus récemment Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., Zurich 2003, p. 691 n. 4800; Gauch/Tercier, Le droit de l'architecte, 3e éd., Fribourg 1995, p. 373 n. 1173), une telle opinion apparaît à tout le moins soutenable, de sorte que la cour cantonale n'avait pas besoin de faire figurer dans l'état de fait de sa décision des éléments postérieurs à la fin des relations contractuelles, intervenue en l'espèce les 30 juin et 3 juillet 2000. Le grief d'arbitraire dans l'établissement des faits doit en conséquence être écarté.

Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'examiner dans le présent recours de droit public la question de la diligence due par le mandataire à son mandant (cf. ATF 128 III 22 consid. 2b et c p. 25; 127 III 357 consid. 1b et c; 124 III 423 consid. 3b et c), moyen tenant à l'application du droit fédéral et donc irrecevable en procédure de recours de droit public (art. 43 al. 1 et 84 al. 2 OJ; cf. ATF 129 I 173 consid. 1.1 p. 174). Il en va de même des arguments tirés de l'art. 694 CC, relevant aussi d'une éventuelle violation du droit fédéral, et ceci également dans la mesure où l'art. 694 CC est invoqué pour illustrer le dommage que l'ancien mandataire aurait causé à ses anciens clients par une violation de son devoir de diligence et de fidélité, à l'époque du mandat. Enfin, il sied de relever que les recourants n'invoquent pas, par la voie idoine, le fait que l'architecte aurait répudié le contrat en temps inopportun, au sens de l'art. 404 al. 2 CO.

2.2.8 Entièrement infondé, le recours de droit public doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

Vu l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7, ainsi que 159 al. 1 et 5 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Les recourants, débiteurs solidaires, verseront aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 4 octobre 2004

Au nom de la Ire Cour civile

du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: