

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 286/2018

Arrêt du 5 décembre 2018

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges fédérales
Kiss, présidente, Niquille et May Canellas.
Greffière: Mme Monti.

Participants à la procédure
A. _____ SA,
représentée par Me Pascal Pétroz,
Participants à la procédure
recourante,

contre

1. B. _____,
représenté par Me Jérôme Picot,
2. C. _____,
représentée par Me Daniel Meyer,
3. D. _____,
représenté par Me Jean-Franklin Woodtli,
intimés.

Objet
vice du consentement; action en répétition de l'indu et
en paiement de dommages-intérêts; prescription,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 26 mars 2018 par la Chambre civile de la Cour de
justice du canton de Genève
(C/26248/2014; ACJC/381/2018).

Faits :

A.

A.a. Depuis 2010, B. _____ et C. _____ sont propriétaires indivis d'une parcelle construite
qu'ils ont héritée, située en zone villas (zone 5) dans la commune genevoise de X. _____, à
proximité de l'aéroport international de Genève-Cointrin.

A.b. Selon le plan d'affectation attribuant des degrés de sensibilité au bruit, la parcelle en cause -
comme en principe toute parcelle de la zone 5 - est soumise au degré de sensibilité II, et partant aux
valeurs limites d'immission y relatives.

L'art. 31 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit [OPB; RS 814.41] énonce ce qui
suit à ses alinéas 1 et 2:

1 Lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées, les nouvelles constructions ou les
modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront
autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par:

- a. la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du
bâtiment opposé au bruit; ou
- b. des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de
protéger le bâtiment contre le bruit.

2 Si les mesures fixées à l'al. 1 ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immission, le

permis de construire ne sera délivré qu'avec l'assentiment de l'autorité cantonale et pour autant que l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant.

L'annexe 5 de cette ordonnance définit les valeurs limites d'exposition au bruit des aérodromes civils. Dans le canton de Genève, le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après: le SABRA) est chargé d'émettre les préavis requis par la législation relative à la protection contre le bruit (cf. art. 4 al. 2 let. c du Règlement sur la protection contre le bruit et les vibrations [RPBV; RS/GE K 1 70.10]. L'Office des autorisations de construire statue sur les dérogations prévues à l'art. 31 al. 2 OPB (art. 10 al. 2 RPBV).

A.c. En raison du survol quotidien de centaines d'avions atterrissant et décollant de l'aéroport de Cointrin, le niveau de bruit sur la parcelle en cause, comme sur toutes les autres parcelles sises dans le même secteur, dépasse les valeurs limites d'exposition au bruit.

Ces informations relatives à l'OPB, au degré de sensibilité au bruit, aux valeurs limites d'immission et aux restrictions à la constructibilité qui en découlent, notamment pour la parcelle en cause, sont publiées en ligne et facilement accessibles sur les sites officiels des autorités.

A.d. En 2012, l'hoirie composée de B. _____ et C. _____ a chargé l'exécuteur testamentaire D. _____ de vendre la parcelle.

Celui-ci a proposé le marché à E. _____ SA, qui était à la recherche de terrains constructibles. L'exécuteur testamentaire a d'emblée informé cette société que le niveau de bruit dépassait les valeurs limites de l'OPB. Il lui a remis une copie de courriers électroniques échangés entre une entreprise de construction et le SABRA, dans le cadre desquels ledit Service, en date du 23 mars 2012, avait fait état d'un dépassement des valeurs limites du degré de sensibilité II sur la parcelle de l'hoirie et prévenu qu'en raison du non-respect des exigences de l'OPB pour les nouvelles constructions, il rendrait un préavis défavorable dans l'hypothèse d'une demande d'autorisation portant sur de nouvelles constructions affectées en locaux d'habitation. A la suite de ce courriel, l'entreprise avait renoncé à acheter la parcelle compte tenu des difficultés liées à la construction.

L'exécuteur testamentaire a demandé à E. _____ SA d'être discrète sur ces courriers électroniques dans ses discussions avec d'éventuels promoteurs intéressés par l'acquisition de la parcelle.

A.e. Le 29 août 2012, après avoir consulté un avocat et un architecte qui jugeaient possible de construire un ensemble de villas sur la parcelle, le cas échéant moyennant une dérogation, E. _____ SA a proposé à l'hoirie, soit pour elle D. _____, un partenariat pour la construction et la promotion de villas sur la parcelle. L'hoirie, qui préférait vendre, a refusé. Elle a toutefois précisé à E. _____ SA qu'elle recherchait toujours un acquéreur.

A.f. Au début du mois de septembre 2012, E. _____ SA s'est tournée vers A. _____ SA, avec qui elle était régulièrement en relation d'affaires dans des projets immobiliers. Elle a proposé à cette société d'acquérir la parcelle et d'y construire des villas que E. _____ SA se chargerait de vendre moyennant un contrat de mandat.

Peu après, A. _____ SA a visité la parcelle accompagnée de E. _____ SA, puis a consulté son propre architecte qui a jugé possible de construire un ensemble de villas sur la parcelle. Elle a décidé de l'acquérir.

A.g. Le 25 septembre 2012, l'hoirie, représentée par l'exécuteur testamentaire, et A. _____ SA ont signé un acte de vente à terme par-devant notaire, en présence de E. _____ SA. Le prix de vente de la parcelle était fixé à 4'000'000 fr., dont 400'000 fr. versés immédiatement.

Avant la signature de l'acte, le notaire a attiré l'attention de l'acheteuse sur l'absence de garantie et sur les restrictions de droit public mentionnées dans l'acte. L'acheteuse a indiqué que son architecte avait fait les vérifications nécessaires concernant le projet immobilier envisagé sur la parcelle et qu'il était certain d'obtenir l'autorisation de construire des villas, de sorte qu'elle signait en toute connaissance de cause.

L'exécuteur testamentaire a appris ce jour-là que le prix de la parcelle tenait compte d'une promotion immobilière future et qu'il correspondait au prix du marché pour la construction de villas.

L'acte de vente contenait notamment les clauses suivantes:

«2. Garantie en raison des défauts de la chose (...)

L'immeuble est vendu tel qu'il existe en son état actuel, l'acquéreur déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité, sans garantie en raison du bon ou du mauvais état d'entretien des bâtiments, des vices de construction apparents ou cachés, (...).

(...)

7. Restrictions de droit public

L'acquéreur est informé que les restrictions de droit public, notamment celles résultant des

dispositions sur l'aménagement du territoire, la police des constructions et l'environnement bâti (...) ou non bâti (...) ne sont pas indiquées au Registre Foncier, et qu'aucune garantie n'est fournie à leur propos et qu'il devra s'en enquérir lui-même. (...)

TERME AU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

RÉSOLUTION DE LA VENTE

(...) à défaut du paiement du solde du prix de vente [3'600'000 fr.] en mains du notaire soussigné (...) d'ici au 1er juillet 2013, le présent acte de vente ne sera pas suivi d'effets au Registre Foncier. Dans cette hypothèse, l'acompte de Frs. 400'000.- versé ce jour restera acquis au vendeur et ce, à titre d'indemnité unique et forfaitaire pour l'inexécution du chef de l'acquéreur, le vendeur renonçant d'ores et déjà à agir contre l'acquéreur en exécution de la présente vente, laquelle sera résolue. (...) »

A.h. Le 12 décembre 2012, l'acheteuse A._____ SA a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur l'édification de 8 villas sur la parcelle.

Le 4 juin 2013, l'autorisation a été refusée au motif que l'exposition de la parcelle au bruit de l'aéroport dépassait les valeurs limites prévues pour le degré de sensibilité II. Par ailleurs, le projet ne présentait pas un intérêt prépondérant justifiant une autorisation dérogatoire au sens de l'art. 31 OPB.

A.i. Par courrier du 28 juin 2013 adressé à l'exécuteur testamentaire, l'acheteuse a signifié à l'hoirie qu'elle invalidait le contrat de vente à terme conclu le 25 septembre 2012 et réclamait le remboursement de l'acompte de 400'000 fr. Elle invoquait le motif suivant:

(...) lors de la conclusion de ce contrat, nous avons été dans l'erreur essentielle (vice du consentement), voire sujets d'un dol, s'agissant des possibilités de développement extrêmement limitées sur la parcelle vendue et achetée notoirement dans ce but. (...) »

A.j. À la demande de A._____ SA, la régie immobilière... SA lui a transmis le 25 septembre 2013 une expertise selon laquelle la parcelle était inconstructible et non modifiable; seule une rénovation de la maison existante était envisageable, de son point de vue.

A.k. Dans un courriel du 13 février 2014, l'exécuteur testamentaire a indiqué à A._____ SA que lorsqu'il avait rencontré E._____ SA pour lui proposer la parcelle, il avait évoqué les problèmes relatifs aux exigences concernant le bruit dans cette zone et lui avait remis une copie du courriel du 23 mars 2012 faisant part des exigences du SABRA pour toutes nouvelles constructions dans cette zone.

A.l. Le 14 février 2014, l'acheteuse a déposé une nouvelle demande d'autorisation de construire après avoir modifié son projet de construction de 8 villas.

La demande a été rejetée le 7 août 2014, en raison non seulement de l'exposition de la parcelle au bruit, mais également de la non-conformité du projet au droit cantonal en matière de construction et du caractère lacunaire et incomplet de la demande.

B.

B.a. Le 16 décembre 2014, l'acheteuse A._____ SA a saisi le Tribunal de première instance du canton de Genève d'une requête de conciliation dirigée contre les deux membres de l'hoirie et contre l'exécuteur testamentaire. Par demande du 10 mars 2015, l'acheteuse a conclu à ce que les trois défendeurs soient condamnés solidairement au paiement de 400'000 fr., correspondant à l'acompte versé sur le prix de vente de la parcelle, plus 80'639 fr. 95 pour les frais prétendument engagés en lien avec les deux demandes d'autorisation de construire.

La demanderesse a allégué qu'elle avait signé le contrat de vente en ignorant que la parcelle était soumise à des restrictions de constructibilité découlant de l'OPB et en étant faussement convaincue de pouvoir obtenir une autorisation de construire un ensemble de villas; les défendeurs lui avaient «intentionnellement dissimulé cette information capitale», violant leur devoir d'information pour obtenir la conclusion du contrat et commettant ainsi un dol.

Les trois défendeurs ont soulevé l'exception de prescription.

B.b. Entendue par le Tribunal, l'administratrice de A._____ SA dénommée Z._____, qui avait négocié l'acquisition de la parcelle avec E._____ SA, a déclaré ce qui suit:

«Je suis professionnelle en matière immobilière. Nous venions de terminer un chantier dans la commune de Y._____ qui est plus proche [que la commune de X._____, note du Tribunal de 1re instance] de l'aéroport. Il n'y a pas eu de restrictions par rapport à Y._____. Je ne me suis pas renseignée concernant d'éventuelles restrictions liées au bruit généré par l'aéroport de Genève.

Je savais qu'il existait une ordonnance mais il y a toujours eu des dérogations qui ont toujours permis des constructions dans ce secteur. (...) Je n'avais par ailleurs pas rencontré de problèmes avec la construction de Y. _____ et nous avons soumis le projet à notre architecte qui n'avait lui-même décelé aucun problème.»

B.c. Par jugement du 28 juin 2017, le Tribunal de première instance a rejeté la demande, à l'issue d'une argumentation comprenant plusieurs volets.

En se référant aux déclarations de l'acheteuse (let. B.b supra), le Tribunal a souligné que la prise en compte de faux pronostics, de prévisions erronées, d'expectatives ou de spéculations déçues, au titre d'une erreur essentielle (art. 23 s. CO), était très controversée; la demanderesse n'était probablement pas fondée à se prévaloir des erreurs qu'elle invoquait pour invalider le contrat de vente.

Le Tribunal est en outre arrivé à la conclusion qu'aucun dol au sens de l'art. 28 CO ne pouvait être reproché aux défendeurs, qui n'étaient tenus à aucun devoir d'information envers l'acheteuse. Devant le notaire, celle-ci avait affirmé avoir fait toutes les vérifications nécessaires avec son architecte et était certaine de pouvoir construire un ensemble de villas; ces assurances corroboraient celles que les défendeurs avaient reçues de la part de E. _____ SA, selon qui il était possible de construire sur la parcelle, le cas échéant au moyen d'une dérogation.

Le Tribunal a enfin constaté que l'action en paiement était de toute façon prescrite, aussi bien sous l'angle de l'enrichissement illégitime (art. 67 al. 1 CO) que de la responsabilité délictuelle (art. 60 al. 1 CO).

B.d. L'acheteuse a fait appel de cette décision.

Par arrêt du 26 mars 2018, la Cour de justice genevoise a confirmé la décision entreprise. Elle a considéré que l'action en paiement était effectivement prescrite au regard des art. 60 al. 1 et 67 al. 1 CO, ce qui suffisait à sceller le sort de l'appel.

C.

L'acheteuse a saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile concluant à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour qu'elle statue sur le fond. Elle a sollicité l'effet suspensif.

L'autorité précédente s'en est remise à justice quant à la requête d'effet suspensif, tandis que les intimés ont tous conclu à son rejet.

Par ordonnance du 21 juin 2018, la Présidente de la Cour de céans a refusé l'effet suspensif.

Les intimés et l'autorité précédente n'ont pas été invités à se prononcer sur le fond.

Considérant en droit :

1.

Le présent recours porte sur une affaire civile pécuniaire dont la valeur litigieuse excède le seuil de 30'000 fr. fixé par l'art. 74 al. 1 let. b LTF. Il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 al. 1 et 2 LTF) prévus par la loi.

Le recours en matière civile se caractérise comme un recours en réforme (art. 107 al. 2 LTF), de sorte que le recourant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. A titre exceptionnel, il peut se limiter à prendre des conclusions cassatoires lorsque le Tribunal fédéral, s'il accueillait le recours, ne serait pas en mesure de statuer lui-même sur le fond (ATF 134 III 379 consid. 1.3 p. 383). Tel est le cas en l'occurrence: quand bien même l'autorité de céans admettrait que l'action n'est pas prescrite, elle ne pourrait pas statuer sur les prétentions en paiement; la Cour de justice genevoise ne s'est en effet pas prononcée sur les frais que la demanderesse dit avoir engagés vainement dans les procédures de permis de construire (80'639 fr. 95). Les conclusions cassatoires de la recourante sont donc exceptionnellement admissibles (cf. arrêt 4A 136/2012 du 18 juillet 2012 consid. 1.2).

2.

2.1. La recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir jugé à tort que son action en paiement était prescrite, sous l'angle de la responsabilité délictuelle (art. 41 ss CO) et de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO).

C'est le lieu de rappeler quelques principes théoriques.

2.2. Le cocontractant dont le consentement a été entaché d'un vice tel que l'erreur essentielle (art. 24 al. 1 CO) ou le dol (art. 28 CO) peut déclarer à l'autre partie qu'il n'entend pas maintenir le contrat,

dans le délai d'un an à compter de la découverte de l'erreur ou du dol; à défaut, le contrat est tenu pour ratifié (art. 31 al. 1 et 2 CO). Ce délai péremptoire court dès le moment où le lésé a une connaissance certaine du vice de volonté; de vagues doutes sans fondement précis ne suffisent pas (ATF 108 II 102 consid. 2a p. 105; 114 II 131 consid. 2b in fine p. 141; arrêt 4A 533/2013 du 27 mars 2014 consid. 5.1).

Si le vice de volonté invoqué à l'appui de l'invalidation est avéré, le contrat est caduc, en principe ex tunc. Les parties sont libérées des obligations qu'il prévoyait. Les prestations déjà fournies doivent être restituées selon les règles de la revendication ou de l'enrichissement illégitime (ATF 137 III 243 consid. 4.4.3; 132 III 242 consid. 4.1; 129 III 320 consid. 7.1.1; arrêt 4A 59/2009 du 7 septembre 2009 consid. 5.3.3).

Le dol constitue généralement un acte illicite qui autorise la dupe à réclamer des dommages-intérêts sur la base de l'art. 41 CO (arrêts 4A 285/2017 du 3 avril 2018 consid. 6.1; 4A 593/2012 du 14 janvier 2013 consid. 4, in Praxis 2014 p. 292; ATF 108 II 419 consid. 5).

2.3.

2.3.1. Selon l'art. 60 al. 1 CO, l'action en réparation du dommage résultant d'un acte illicite se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur, et, dans tous les cas, par dix ans dès le jour où le fait dommageable s'est produit.

Le délai relatif d'un an commence à courir dès que le lésé a connaissance de l'existence, de la nature et des traits essentiels du dommage, c'est-à-dire dès qu'il connaît les circonstances qui sont propres à fonder et à motiver une action en justice. Est déterminant le moment où le lésé a une connaissance effective de ces éléments, et non celui où il aurait pu les découvrir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. La pratique ne protège cependant pas n'importe quel comportement indifférent. Le lésé doit adopter une conduite conforme à la bonne foi; s'il connaît les éléments essentiels du dommage, on peut attendre de lui qu'il se procure les informations complémentaires nécessaires à l'ouverture d'une action (ATF 131 III 61 consid. 3.1.1 et 3.1.2; 111 II 55 consid. 3a; arrêt 4A 109/2011 du 21 juillet 2011 consid. 9.3.1; cf. arrêt 4A 454/2010 du 6 janvier 2011 consid. 3.1 et 3.2, concernant l'identité du propriétaire d'une route).

Vu la brièveté du délai, on ne saurait se montrer trop exigeant à l'égard du créancier. Le doute quant à l'existence de faits suffisants pour motiver une demande en justice doit être interprété au préjudice du débiteur soulevant l'exception de prescription, qui supporte le fardeau de la preuve (ATF 111 II 55 consid. 3a; arrêt 4A 34/2014 du 19 mai 2014 consid. 5.1, in Praxis 2014 p. 733).

2.3.2. Selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit.

A l'instar de ce qui prévaut pour l'action délictuelle, le délai d'un an commence à courir lorsque l'appauvri connaît suffisamment les éléments propres à fonder et à motiver son action en justice. Il doit ainsi connaître la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, l'absence de cause du déplacement de patrimoine et la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention. Ici aussi, on attend du créancier qui connaît les éléments essentiels de sa prétention qu'il se renseigne sur les détails et précisions nécessaires à la conduite du procès (ATF 129 III 503 consid. 3.4; 109 II 433 consid. 2; arrêt 4A 254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1).

2.4. En l'occurrence, les juges d'appel ont situé au 28 juin 2013 le départ du délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO. Ils ont constaté que lorsqu'elle avait déclaré invalider le contrat à la date précitée, l'acheteuse connaissait la prétendue atteinte à son patrimoine - qui résidait dans le paiement d'un acompte de 400'000 fr. -, l'absence de cause de ce versement et la personne de l'enrichi, qui n'était autre que l'hoirie ayant perçu l'acompte. L'acheteuse disposait alors d'un degré de certitude suffisant quant aux faits fondant son prétendu droit de répétition. La requête de conciliation, qui était le premier acte interruptif de prescription, avait été déposée plus de 17 mois après, de sorte que la prescription était acquise.

Les juges genevois se sont ensuite intéressés à la prescription de l'action délictuelle fondée sur le prétendu dol. L'acheteuse disait avoir découvert la dissimulation des défendeurs le 13 février 2014, à la lecture de l'e-mail de l'exécuteur testamentaire. Les juges ont toutefois rétorqué que son courrier du 28 juin 2013 faisait déjà état d'un dol; l'acheteuse ne pouvait donc pas soutenir qu'à cette époque, elle ne reprochait encore aucun comportement dolosif aux défendeurs. Les juges ont également rejeté l'argument tiré de la difficulté à identifier les auteurs du dol, en relevant que l'hoirie était le seul partenaire contractuel de l'acheteuse, laquelle n'avait pas hésité longtemps sur les auteurs du dol

puisque son action en justice était dirigée précisément contre les destinataires de son courrier du 28 juin 2013. Cela étant, il convenait de déterminer à quel moment l'acheteuse avait eu une connaissance suffisante du dommage de 80'639 fr. 95 dont elle se prévalait. Passant en revue les 7 postes en cause, les juges cantonaux ont conclu qu'à tout le moins au mois de septembre 2013, l'acheteuse avait acquis un degré de certitude suffisant tant sur son dommage que sur les personnes qui en étaient les auteurs. L'action introduite le 16 décembre 2014 était donc également prescrite sous l'angle d'une éventuelle responsabilité délictuelle.

2.5. A l'appui de son recours, l'acheteuse soulève deux objections. D'une part, elle n'était pas encore certaine de l'inconstructibilité de la parcelle lorsqu'elle a déclaré invalider le contrat. Son courrier du 28 juin 2013 mentionnait des «possibilités de développement extrêmement limitées», parce qu'elle croyait encore qu'un développement était possible. Preuve en est qu'elle a ensuite déposé une nouvelle demande d'autorisation. D'autre part, en juin 2013, elle n'était pas encore sûre d'avoir été trompée, raison pour laquelle elle faisait valoir le dol à titre subsidiaire uniquement; elle n'a acquis la certitude de s'être fait «gruger» que le 13 février 2014, lorsque l'exécuteur testamentaire a mentionné le courriel dans lequel le SABRA émettait un préavis défavorable quant à une demande de permis de construire.

2.6. L'action en paiement est sous-tendue par une prétendue erreur essentielle et un prétendu dol. L'erreur essentielle concernerait les possibilités de construire sur la parcelle. Se pose la question de savoir à partir de quel moment il était certain que la parcelle ne pourrait pas être construite à cause des restrictions concernant le bruit.

Quant au dol, il résiderait dans le fait que les défendeurs ont caché des informations qu'ils détenaient quant à l'inconstructibilité de la parcelle. Cela présuppose d'établir que les défendeurs avaient des connaissances qu'ils n'ont pas partagées.

A cet égard, il est exact que l'acheteuse n'a mentionné le dol que comme une simple hypothèse dans son courrier du 28 juin 2013; d'après l'état de fait de l'arrêt attaqué, elle a appris le 13 février 2014 que l'exécuteur testamentaire détenait un courriel du SABRA relatif aux exigences concernant toutes nouvelles constructions sur la parcelle. Peut-on reprocher à l'acheteuse d'avoir contrevenu au principe de la bonne foi en ne découvrant pas plus tôt cet élément, sur la base de l'état de fait concernant la période postérieure à la déclaration d'invalidation? Il paraît délicat de répondre par l'affirmative, eu égard également à ce qui suit.

Concernant l'inconstructibilité de la parcelle, il est vrai que l'acheteuse s'est opposée au maintien du contrat le 28 juin 2013 déjà et que l'exercice de ce droit formateur ne devrait pas se faire à la légère puisqu'il est en principe irrévocable (sous réserve des réactions de la partie adverse; cf. ATF 128 III 70 consid. 2). En l'occurrence, la déclaration d'invalidation fait suite à la décision du 4 juin 2013 rejetant la demande d'autorisation de construire. On ne peut exclure que la date du 1^{er} juillet 2013 prévue pour le versement du solde du prix et la clause de résolution (cf. let. A.g supra) ait favorisé cette déclaration.

Par ailleurs, on ignore quelle a été la réaction précise des défendeurs; vu le comportement ultérieur de l'acheteuse et le procès qui s'en est suivi, on peut inférer qu'ils ont refusé de rembourser l'acompte et contesté le vice de consentement. L'acheteuse a pour sa part demandé une expertise sur la constructibilité du terrain, modifié son projet de construction et présenté une nouvelle demande d'autorisation qui a également été refusée.

Il est possible que le refus opposé par les défendeurs ait conduit l'acheteuse à tenter une nouvelle fois sa chance auprès des autorités administratives, après avoir modifié son projet. Elle a certes reçu une expertise défavorable le 25 septembre 2013, mais on ignore le contenu de ce travail émanant d'une régie immobilière - en particulier, s'il se prononçait sur des questions techniques concernant les mesures de construction ou de disposition des locaux de nature à améliorer le problème d'exposition au bruit (cf. art. 31 al. 1 OPB).

Dans cette affaire, la question du départ de la prescription paraît relever du cas limite, ce qui pourrait conduire à trancher en faveur de la créancière eu égard à la brièveté du délai de prescription. Cette question souffre toutefois de rester indécise, dans la mesure où il va être démontré que ni le dol, ni l'erreur essentielle invoqués comme fondements de l'action en paiement sont réalisés.

3.

3.1. Selon l'art. 28 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle.

Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à conclure un contrat qu'elle n'aurait pas conclu, ou du moins pas conclu aux mêmes conditions, si elle avait eu une

connaissance exacte de la situation (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2). L'erreur de la dupe peut être provoquée, renforcée ou entretenue par le cocontractant ou un tiers. L'art. 28 CO protège la libre formation de la volonté (AHMET KUT, in Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3e éd. 2016, n° 1 ad art. 28 CO).

La tromperie peut résulter d'affirmations inexactes ou de la dissimulation de faits vrais (ATF 132 II 161 consid. 4.1; arrêt précité 4A 285/2017 consid. 6.1). La dissimulation de faits vrais constitue un dol seulement lorsque celui qui occulte ces faits avait un devoir d'information qui peut résulter de la loi, du contrat et du principe de la bonne foi. L'étendue du devoir d'information dépend des circonstances du cas concret telles que la nature du contrat, la manière dont les pourparlers se sont déroulés, les intentions et les connaissances des participants (ATF 116 II 431 consid. 3a p. 434; 105 II 75 consid. 2a p. 80; arrêt précité 4A 285/2017 consid. 6.1).

Le fait que l'acheteur ait la possibilité de se procurer l'information n'exclut pas nécessairement un devoir d'informer du vendeur (cf. ATF 106 II 346 consid. 4a); un tel devoir tombe si le vendeur, au regard des circonstances concrètes, peut de bonne foi partir de l'idée que l'autre partie découvrira sans autre l'information (ATF 116 II 431 consid. 3a p. 434; arrêt 4A 619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et 5.3.3, in RNR 2017 p. 118; arrêt 4C.64/2002 du 2 mai 2002 consid. 7).

La tromperie doit être en rapport de causalité naturelle et adéquate avec la conclusion du contrat: sans cette tromperie, la dupe n'aurait pas conclu le contrat, ou l'aurait fait à des conditions plus favorables (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; 129 III 320 consid. 6.3; 89 II 239 consid. 7; arrêt 4C.253/2003 du 22 janvier 2004 consid. 2.1).

3.2. Se pose tout d'abord la question du contenu des informations que les défendeurs n'ont pas communiquées à l'acheteuse.

3.2.1. A l'appui de sa demande en justice, l'acheteuse a allégué qu'elle ne s'attendait pas à ce que la parcelle soit sujette à des restrictions découlant de l'OPB; les défendeurs lui avaient dissimulé cette information capitale dont ils avaient connaissance, grâce à l'e-mail du 23 mars 2012 dans lequel le SABRA exposait les exigences pour toutes nouvelles constructions dans cette zone. L'acheteuse a requis la production dudit courrier électronique.

Après les déclarations de son administratrice devant le Tribunal (cf. let. B.b supra), l'acheteuse a nuancé sa position. Elle a fait valoir que les défendeurs lui avaient caché un changement de pratique du SABRA quant à l'application de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) dans la zone de la parcelle litigieuse. Elle ne pouvait pas avoir connaissance de ce changement de pratique qui, au contraire d'autres informations, ne figurait pas sur les sites Internet des autorités. Elle n'avait aucune raison de se méfier en raison des précédentes promotions qu'elle avait effectuées dans le quartier et qui n'avaient pas rencontré de difficultés insolubles. Quelques années auparavant, la construction de deux villas jumelées avait été autorisée dans une rue du même quartier qui était également soumise au degré de sensibilité II; elle pouvait de bonne foi s'attendre à ce que son projet soit autorisé, même au titre de la dérogation de l'art. 31 al. 2 OPB.

Indépendamment du point de savoir si l'argumentation repose sur des allégués régulièrement introduits en procédure, force est de constater que l'échange d'e-mails entre le SABRA et l'entreprise de construction n'a pas la portée que l'acheteuse voudrait lui conférer.

La lecture de ces e-mails intitulés «Projet de construction de villas à X. _____» révèle qu'une entreprise de construction a interpellé le SABRA pour connaître son avis concernant le niveau sonore autorisé et mesuré actuellement sur la parcelle de l'hoirie. L'entreprise disait avoir constaté sur Internet qu'un projet de 2 villas sur une parcelle située dans le même quartier avait été autorisé en 2002. Elle demandait s'il y avait eu une évolution de la réglementation depuis lors.

Dans sa réponse du 23 mars 2012, le SABRA a précisé que les exigences pour toutes nouvelles constructions devaient respecter l'art. 31 OPB. Il a indiqué les valeurs limites d'immission pour le degré de sensibilité II (soit celles figurant dans l'annexe 5 de l'OPB), puis les valeurs effectives pour la parcelle en cause selon le cadastre officiel de l'Office fédéral de l'aviation civile (OFAC). Celles-ci étaient supérieures aux valeurs limites (soit de + 1 dB (A) pour la journée et de + 3 à 4 dB (A) pendant la nuit). Constatant que les exigences de l'OPB n'étaient pas respectées, le SABRA prévenait qu'il rendrait un préavis défavorable en cas d'affectation en locaux d'habitation.

On ne saurait voir là un aveu exprès ou tacite d'un changement de pratique du SABRA, ni l'application de nouvelles exigences. Le SABRA a fait état des exigences pour les nouvelles constructions, conformément à l'art. 31 OPB. Tout au plus peut-on relever que l'annexe 5 de l'OPB a été modifiée le 1^{er} juin 2001, date à laquelle des valeurs limites plus sévères ont été introduites (cf. arrêt 1C 602/2017 du 8 octobre 2018 consid. 3.4). Par ailleurs, l'octroi de dérogations (art. 31 al. 2 OPB) ne relève pas du SABRA, mais de l'Office des autorisations de construire (cf. let. A.b supra).

3.2.2. L'information dont les défendeurs disposaient porte ainsi sur le fait que les valeurs limites

d'immission étaient dépassées sur la parcelle et que ce dépassement appellerait un préavis négatif du SABRA en cas de nouvelle construction de locaux d'habitation; une entreprise a alors renoncé à acquérir la parcelle.

C'est le lieu d'examiner si le fait de n'avoir pas communiqué ces éléments est constitutif de dol.

3.3. Après que l'exécuteur testamentaire lui eut donné copie de l'échange d'e-mails avec le SABRA, E._____ SA a consulté un avocat et un architecte qui jugeaient l'opération possible, le cas échéant moyennant une dérogation. Ladite société a alors proposé à l'hoirie de participer à une promotion immobilière portant sur la construction de villas. Selon le jugement de première instance, E._____ SA avait informé les défendeurs que la construction d'un ensemble de villas était possible, le cas échéant moyennant une dérogation (jgt de 1re instance, p. 8 § 2). Dans son appel, l'acheteuse ne remet pas en question ce fait précis.

Avant la signature de l'acte de vente, le notaire a attiré l'attention de l'acheteuse sur la clause relative aux restrictions de droit public. L'intéressée a alors indiqué que son architecte avait fait les vérifications nécessaires, qu'il était certain d'obtenir l'autorisation de construire des villas et qu'elle signait en toute connaissance de cause.

Par ailleurs, l'administratrice de l'acheteuse est une professionnelle de l'immobilier, qui a admis ne pas s'être préoccupée d'éventuelles restrictions liées au bruit de l'aéroport bien qu'ayant connaissance d'une ordonnance en la matière, aux motifs que des dérogations étaient toujours accordées, qu'elle n'avait rencontré aucun problème sur un chantier encore plus proche de l'aéroport et que son architecte n'avait lui-même vu aucun obstacle.

Ces circonstances concrètes ne permettent pas de retenir un dol susceptible de fonder une responsabilité délictuelle des défendeurs. S'ils avaient bien connaissance du dépassement des valeurs limites et du fait que cet élément dicterait un préavis négatif du SABRA, les défendeurs ont ensuite reçu une proposition de promotion immobilière, assortie de l'information qu'une construction était possible moyennant éventuellement une dérogation. L'acheteuse est partie du principe que des dérogations étaient toujours accordées. En fin de compte, c'était à elle qu'il revenait de se renseigner au sujet des dérogations. A cet égard, rien n'indique que les défendeurs soient à l'origine de la croyance selon laquelle des dérogations étaient toujours accordées.

Dans ce contexte, l'affirmation selon laquelle l'administratrice de l'acheteuse aurait interpellé le notaire pour savoir s'il y avait un problème en lien avec les restrictions de droit public visées par la clause 7 de l'acte de vente n'a pas d'incidence sur l'analyse qui vient d'être faite.

3.4. Le dol de l'art. 28 CO est une notion moins exigeante que l'escroquerie du droit pénal, qui requiert une tromperie astucieuse (art. 146 al. 1 CP; arrêt 4A 554/2009 du 1^{er} avril 2010 consid. 2.6; sur la notion d'astuce, cf. par ex. ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2; arrêt 6B 584/2018 du 30 août 2018 consid. 2.1). Ce constat prive d'objet le grief de la recourante selon lequel l'autorité précédente aurait dû envisager l'application du délai de prescription plus long de l'action pénale (art. 60 al. 2 CO).

4.

L'erreur essentielle ne peut pas davantage être retenue, pour les motifs suivants.

4.1. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il y a erreur essentielle lorsqu'elle porte sur des faits (einen bestimmten Sachverhalt / una determinata condizione di fatto) que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat. Cette disposition vise une erreur sur les motifs qualifiée, portant sur un point déterminé que la victime tient pour un élément nécessaire du contrat, et qu'il est objectivement justifié de considérer comme tel. L'erreur peut porter sur une situation juridique. Elle n'est pas essentielle si elle n'affecte que les effets juridiques du contrat conclu; est en revanche essentielle l'erreur du superficiaire qui se trompe sur le nombre de maisons susceptibles d'être construites, dans la mesure où il se méprend sur la valeur économique de l'objet du contrat (ATF 118 II 58 consid. 3b p. 63).

Au contraire de certains auteurs, la jurisprudence admet qu'une erreur essentielle peut porter sur un fait futur (pour un résumé des positions, cf. par ex. KUT, op. cit., n° 29 ad art. 23-24 CO; INGEBORG SCHWENZER, in Basler Kommentar, 6e éd. 2015, n° 18 ad art. 24 CO). La partie qui veut invalider le contrat doit avoir cru à tort qu'un fait futur était certain, et l'autre partie devait de bonne foi reconnaître que la certitude constituait un élément essentiel du contrat (ATF 118 II 297 consid. 3b p. 300; 117 II 218 consid. 4 p. 224). Encore faut-il que le fait futur ait objectivement pu être considéré comme certain au moment de la conclusion du contrat (arrêt 4A 641/2010 du 23 février 2011 consid. 3.5.1; 4A 279/2007 du 15 octobre 2007 consid. 4.1; cf. aussi BRUNO SCHMIDLIN, Der Irrtum über zukünftige Sachverhalte nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR: Fehldiagnose oder Fehlprognose, in PJA 1992 p. 1388 s.). Des expectatives déçues, des attentes exagérées, des spéculations quant à un changement de cours des papiers-valeurs, ou quant à un changement de pratique d'autorisation

ne sauraient permettre d'invalider le contrat (ATF 109 II 105 consid. 4b/aa); la faculté d'invoquer l'erreur sur des faits futurs ne saurait vider de sa substance le principe selon lequel chaque partie doit supporter le risque de développements futurs inattendus (arrêt 4C.34/2000 du 24 avril 2001 consid. 3c/bb).

4.2. En l'occurrence, l'erreur porte sur l'obtention future d'un permis de construire. Pour obtenir l'autorisation, il fallait soit prendre des mesures quant à la disposition des locaux ou quant à la construction et faire en sorte de respecter les valeurs requises (art. 31 al. 1 let. a et b OPB), soit obtenir une dérogation justifiée par un intérêt prépondérant (art. 31 al. 2 OPB), décision qui implique de procéder à une pesée d'intérêts (cf. par ex. arrêt 1C 429/2016 du 16 août 2017 consid. 5.1.3) et dépend de l'appréciation portée par l'autorité sur les circonstances concrètes.

L'administratrice de l'acheteuse a dit ne pas s'être préoccupée des restrictions au bruit parce que des dérogations étaient toujours accordées dans le secteur. Elle n'établit toutefois pas les circonstances qui l'auraient objectivement autorisée à tenir pour certain l'octroi du permis de construire (cf. SCHMIDLIN, op. cit., p. 1389, en lien avec l'ATF 98 II 15, dont il critique la motivation). Les éléments invoqués en appel sont inopérants à cet égard. Il ne suffit pas de faire valoir (sans autres précisions et sans éléments de preuves) qu'une construction récente a été possible dans un secteur encore plus proche de l'aéroport; de même, le seul fait qu'une autre parcelle dans le même quartier ait pu recevoir une autorisation de construire en 2002 n'est d'aucun secours.

4.3. La recourante ne soulève pas d'autres griefs, ce qui clôt la discussion (cf. ATF 140 III 115 consid. 2 en lien avec l'art. 42 al. 1 et 2 LTF).

5.

En définitive, le recours doit être rejeté. Aussi la recourante supportera-t-elle les frais de la présente procédure et versera-t-elle à chacun des trois intimés une indemnité de 500 fr. (soit au total 1'500 fr.) pour leurs frais d'avocat respectifs, qui se sont limités au dépôt d'une détermination sur l'effet suspensif.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à chacun des trois intimés une indemnité de 500 fr. pour leurs frais d'avocat respectifs.

4.

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

Lausanne, le 5 décembre 2018

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente: Kiss

La greffière: Monti