

Tribunal fédéral – 4A_355/2022

1^{ère} Cour de droit civil

Arrêt du 18 janvier 2023

Contrat de vente

Kaufvertrag

Demeure qualifiée

Qualifizierter Verzug

Bundesgericht – 4A_355/2022

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 18. Januar 2022

Art. 107 et 108 CO

Art. 107 und 108 OR



Demeure qualifiée (art. 107 et 108 CO) – Rappel des principes (consid. 6.1).

En l'espèce, le contrat de vente prévoyait un droit d'habitation en faveur de l'une des venderesses ainsi que la réalisation de travaux de rénovation de l'immeuble par les acheteurs, à la charge de ces derniers. Le contrat de vente contenait un délai pour le dépôt de la demande de permis de construire et un autre pour le début des travaux. Les acheteurs ont déposé une demande de permis conforme aux travaux prévus par le contrat et dans le délai prévu par celui-ci. Le permis a toutefois été refusé, à la suite de quoi les parties ont échangé plusieurs missives tendant à une résolution amiable du litige ; le second délai pour le démarrage des travaux a été dépassé pendant cette période. Au cours de ces échanges, les venderesses ont indiqué que les travaux du rez-de-chaussée n'étaient pas urgents. Les venderesses ont résolu le contrat, sans toutefois avoir mis au préalable en demeure les acheteurs de s'exécuter. Suivant l'instance précédente, le Tribunal fédéral retient que la résolution du contrat n'était pas possible faute de mise en demeure au sens de l'art. 107 CO, respectivement de l'existence d'une situation prévue par l'art. 108 CO, rendant une telle mise en demeure superflue. L'attitude des acheteurs démontre qu'ils avaient bien eu l'intention d'effectuer les travaux (art. 108 ch. 1 CO) et le second délai prévu pour le démarrage des travaux ne constituait pas un terme fixe (art. 108 ch. 3 CO), dès lors que les venderesses avaient elles-mêmes déclaré les travaux concernés comme non urgents (consid. 6.2 et 6.3).

Qualifizierter Verzug (Art. 107 und 108 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 6.1).

Im vorliegenden Fall sah der Kaufvertrag ein Wohnrecht zugunsten einer der Verkäuferinnen sowie die Durchführung von Renovierungsarbeiten an der Liegenschaft durch die Käufer auf deren Kosten vor. Der Kaufvertrag enthielt eine Frist für die Einreichung des Bauantrags und eine weitere Frist für den Beginn der Bauarbeiten. Die Käufer reichten einen Genehmigungsantrag ein, der mit den im Vertrag vorgesehenen Arbeiten übereinstimmte und innerhalb der im Vertrag vorgesehenen Frist eingereicht wurde. Die Genehmigung wurde jedoch verweigert, woraufhin die Parteien mehrere Schreiben austauschten, die auf eine gütliche Beilegung des Streits abzielten; die zweite Frist für den Baubeginn wurde während dieser Zeit überschritten. Im Laufe dieses Austauschs gaben die Verkäuferinnen an, dass die Arbeiten im Erdgeschoss nicht dringend seien. Die Verkäuferinnen lösten den Vertrag auf, ohne jedoch zuvor die Käufer zur Erfüllung aufgefordert zu haben. Der Vorinstanz folgend hält das Bundesgericht fest, dass eine Vertragsauflösung nicht möglich war, da keine Inverzugsetzung im Sinne von Art. 107 OR vorlag bzw. eine Situation nach Art. 108 OR bestand, die eine solche Inverzugsetzung überflüssig machte. Das Verhalten der Käufer zeigte, dass sie durchaus die Absicht gehabt hatten, die Arbeiten durchzuführen (Art. 108 Ziff. 1 OR), und die zweite Frist, die für den Beginn der Arbeiten vorgesehen war, stellte keinen festen Termin dar (Art. 108 Ziff. 3 OR), da die Verkäuferinnen die betreffenden Arbeiten selbst als nicht dringlich erklärt hatten (E. 6.2 und 6.3).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et May Canellas.

Greffière: Mme Raetz.

Participants à la procédure

1. A.A.,

2. B.A.,

toutes deux représentées par Me Matteo Inaudi, avocat,
recourantes,

contre

C.C. et D.C.,
tous deux représentés par Me Christian Pirker, avocat,
intimés.

Objet
contrat de vente immobilière; résolution du contrat,

recours contre l'arrêt rendu le 22 juin 2022 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (C/30350/2017, ACJC/870/2022).

Faits :

A.

A.a. Les soeurs A.A. et B.A. sont propriétaires d'une parcelle située à U., sur laquelle est érigée une maison, habitée par A.A..

Les époux D.C. et C.C. étaient propriétaires d'une villa sise sur une parcelle attenante à celle des soeurs A..

A.b. Par acte notarié du 16 novembre 2011, les soeurs A. et les époux C. ont conclu un contrat de vente portant sur le bien immobilier des soeurs, avec constitution d'un droit d'habitation en faveur de A.A., durant toute sa vie, sur le rez-de-chaussée de la maison. Le prix de vente convenu s'élevait à 3'960'000 fr., comprenant un montant en capital, une rente viagère mensuelle versée à chacune des soeurs, ainsi que le droit d'habitation de A.A..

Cet acte mentionnait que la maison nécessitait une rénovation complète. Les époux s'engageaient ainsi à entreprendre, à leurs frais, risques et périls, des travaux d'aménagement et de rénovation. S'agissant de la partie faisant l'objet du droit d'habitation, constituée en domicile séparé, ils s'engageaient également, sous réserve des autorisations de construire, à procéder à la création d'une salle d'eau et son système d'eau chaude, à l'isolation des fenêtres, à la création d'une porte d'entrée à la place de la porte-fenêtre et à l'installation électrique (*sic*). La demande d'autorisation de construire devait être déposée le 29 février 2012 au plus tard et les travaux devaient débuter le 30 novembre 2013 au plus tard.

A.c. Le 28 février 2012, en vue des travaux prévus par le contrat, une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée a été déposée auprès du département compétent (ci-après: le DALE). Le projet a été dirigé par E.C., architecte et fils des époux. Cette demande portait sur la transformation intérieure de la villa, le remplacement de la toiture et du sas d'entrée ainsi que sur la création d'un balcon et de lucarnes. Le projet transformait également la cage d'escalier afin de créer deux logements distincts. Ces travaux avaient pour but de permettre aux propriétaires d'habiter le 1er étage et les combles, tout en laissant le rez-de-chaussée à la disposition de A.A..

A.d. Une procédure de mise à l'inventaire s'en est suivie, menée par le Service des monuments et des sites (ci-après: le SMS). Le DALE a approuvé la mise à l'inventaire de la villa par arrêté du xxx 2014.

A.e. Dans l'intervalle, par courrier du 1er mars 2013, A.A. s'est adressée au SMS dans l'intention de voir aboutir la demande d'autorisation de construire. Elle était satisfaite du refus du projet prévoyant

la démolition du porche d'entrée et la création d'une terrasse au deuxième étage. En revanche, elle s'enthousiasmait à l'idée de la création d'un ascenseur à la place de l'escalier. Elle souhaitait que les travaux puissent être entrepris rapidement afin de pouvoir profiter d'un nouveau logement confortable au rez-de-chaussée.

A.f. Par lettre du 6 juin 2013 adressée à B.A., les époux ont détaillé la situation s'agissant des procédures administratives en cours. Dans l'hypothèse où aucune solution ne serait trouvée, les époux avaient évoqué avec A.A. la possibilité de chercher un acquéreur qui reprendrait le contrat de vente. Ils ont précisé ce qui suit:

" Cependant, afin de satisfaire à votre confort et tenir au mieux nos engagements à ce stade, nous pourrions procéder à la majeure partie des travaux prévus au rez-de-chaussée, à savoir la mise en place d'une salle d'eau, le doublage des fenêtres - selon les conditions posées par le SMS - et la pose d'une cloison temporaire dans le hall. Malheureusement, la modification de la porte-fenêtre en porte d'entrée est pour l'instant compromise et ne saura se faire qu'après éventuelle approbation du projet de rénovation de la façade. L'installation électrique pourra être remise aux normes avant clarification de la situation générale si nécessaire. "

A.g. Le 13 octobre 2013, les époux ont adressé un courriel à la notaire ayant instrumenté le contrat de vente, avec copie aux soeurs A.. Ils ont indiqué que malgré une réponse négative du DALE, qui leur avait déjà été communiquée informellement, leur intention de déposer une demande d'autorisation des travaux de rénovation demeurait.

A.h. Par décision du 18 octobre 2013, le DALE a refusé la demande d'autorisation de construire.

A.i. Par courrier du 24 octobre 2013, les soeurs A. ont confirmé aux époux leur accord de principe quant à la cession du contrat de vente à un tiers. S'agissant des travaux d'entretien du rez-de-chaussée, il n'y avait aucune urgence à les effectuer car cela faisait quatre ans que A.A. vivait ainsi et elle n'était pas pressée d'un changement.

Par lettre du 4 novembre 2013, les époux ont pris acte du fait que les soeurs A. ne s'opposaient pas à une éventuelle cession du contrat de vente à un tiers et qu'en l'état, elles renonçaient à l'exécution des travaux convenus dans l'attente de la conclusion d'une nouvelle convention ou de la modification de celle déjà conclue.

A.j. La villa voisine dans laquelle habitaient les époux a été vendue en 2015. Les travaux planifiés dans la maison achetée n'ayant pas été réalisés, les époux ont déménagé dans un appartement pris à bail.

A.k. A une date indéterminée, les soeurs A. ont mandaté F., architecte d'intérieur, afin de s'enquérir de l'avancée de la demande d'autorisation de construire. Par courrier du 9 novembre 2015, elle leur a écrit que dans les projets soumis au DALE, les travaux prévus par le contrat de vente n'avaient pas été sollicités. Il existait un grand risque que les époux " squattent " la cuisine du rez-de-chaussée, puisqu'il n'y en avait pas d'autre conçue aux étages supérieurs. La présence de A.A. n'avait ainsi pas été envisagée dans la demande d'autorisation de construire, malgré les promesses contractées.

A.l. Par courrier du 13 janvier 2016 adressé aux époux, les soeurs A. ont déclaré invalider le contrat de vente pour erreur essentielle et dol et, subsidiairement, le résilier pour inexécution.

A.m. Le 16 avril 2018, les époux ont déposé une nouvelle demande d'autorisation de construire en vue d'une transformation intérieure de la villa (notamment la mise en place de séparations intérieures pour distribuer différemment les espaces, la création d'une cuisine au premier étage et d'une salle de bain au rez-de-chaussée). Le projet a été conduit par l'architecte G.. Le 18 mai 2018, le DALE a délivré une autorisation de construire.

B.

B.a. Le 28 mai 2018, au bénéfice d'une autorisation de procéder, les soeurs A. ont déposé une demande auprès du Tribunal de première instance du canton de Genève, en concluant notamment à ce qu'il annule le contrat de vente et donne acte de leur engagement à verser aux époux les montants perçus au jour du jugement à titre de restitution des prestations.

Par courrier du 23 novembre 2018 adressé aux soeurs A., F. a exposé que l'assiette du droit d'habitation n'avait pas été respectée. Elle a joint trois plans, soit notamment celui initialement annexé au contrat de vente et celui dessiné par G..

Lors de l'audience de débats d'instruction du 27 septembre 2019, les parties sont convenues que le tribunal devait d'abord statuer sur le principe de l'invalidation du contrat, subsidiairement de sa résiliation.

Une expertise a été mise en oeuvre. Le tribunal a ensuite entendu l'expert et plusieurs témoins.

Par ordonnance du 9 juillet 2020, le tribunal a octroyé les mesures superprovisionnelles requises par les soeurs A., en faisant interdiction aux époux de procéder à tous travaux.

Par jugement partiel du 19 octobre 2021, statuant par voie de procédure ordinaire, le tribunal a révoqué les mesures superprovisionnelles précitées et a débouté les soeurs A. de leur conclusion en annulation du contrat de vente.

B.b. Les soeurs A. ont interjeté appel à l'encontre de ce jugement auprès de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève. Par arrêt du 22 juin 2022, la cour cantonale a confirmé le jugement et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

C.

Les soeurs A. (ci-après: les recourantes) ont exercé un recours en matière civile à l'encontre de cet arrêt. Elles ont notamment conclu à son annulation, ainsi qu'à celle du jugement du 19 octobre 2021, à ce que le Tribunal fédéral annule le contrat de vente litigieux, ordonne le transfert du bien-fonds litigieux, ordonne au conservateur du Registre foncier de procéder aux inscriptions nécessaires, et donne acte de leur engagement à verser aux époux (ci-après: les intimés) les montants perçus à titre de restitution des prestations. Elles ont produit trois plans, en précisant qu'ils figuraient en annexe du courrier du 23 novembre 2018 de F. (pièce 32).

Dans leur réponse, les intimés ont conclu, en substance, au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. Ils ont déposé des plans, à savoir " la pièce 121 " (Variantes du projet).

La cour cantonale s'est référée à son arrêt.

Les recourantes ont déposé une réplique spontanée, accompagnée de plans, soit de la " pièce 121 telle qu' (elles l'avaient) reçue au cours de la procédure cantonale ". Cette réplique a suscité une duplique des intimés.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 46 al. 1 let. b et 100 al. 1 LTF).

La conclusion visant à l'annulation du jugement rendu le 19 octobre 2021 par le tribunal est irrecevable, en raison de l'effet dévolutif de l'appel déposé auprès de la cour cantonale (**ATF 146 II 335** consid. 1.1.2). Les intimés critiquent la recevabilité de plusieurs autres conclusions des recourantes. Au vu de l'issue du litige, il n'est pas nécessaire d'examiner cette problématique.

Les plans joints en annexe au courrier du 23 novembre 2018 de F., produits par les recourantes, figurent déjà au dossier cantonal, tout comme la pièce 121 qu'elles ont transmises. Cette dernière

n'est quoi qu'il en soit pas pertinente pour la solution du litige et n'a d'ailleurs pas été discutée par la cour cantonale.

2.

2.1. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine d'ordinaire que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (**ATF 140 III 115** consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 140 III 86** consid. 2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (**ATF 140 III 115** consid. 2; **135 III 397** consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (**ATF 140 III 86** consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références citées).

En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable (**ATF 136 III 552** consid. 4.2).

3.

La cour cantonale a retenu que les soeurs A. n'étaient pas fondées à invalider le contrat de vente sur la base d'une lésion, d'une erreur essentielle ou d'un dol. La cour cantonale a encore considéré qu'elles auraient dû mettre en demeure les intimés d'exécuter les travaux convenus, avant de déclarer résoudre le contrat litigieux, ce qu'elles n'avaient pas fait; ainsi, elles ne pouvaient résoudre le contrat pour inexécution. Seul ce pan de raisonnement est encore litigieux devant le Tribunal fédéral.

4.

Tout d'abord, les recourantes se plaignent d'une constatation arbitraire des faits, dans la mesure où la cour cantonale a retenu que la demande d'autorisation de construire du 28 février 2012 portait notamment sur des travaux transformant la cage d'escalier afin de créer deux logements distincts. Les recourantes se fondent sur les trois plans annexés au courrier du 23 novembre 2018 de F.. Elles soutiennent qu'aucune paroi de séparation permettant de délimiter les deux appartements n'était prévue sur " le plan accompagnant " la demande d'autorisation du 28 février 2012, contrairement à ce qui figurait sur le plan annexé au contrat de vente et sur le plan déposé avec la demande d'autorisation de 2018.

4.1. Dans son état de fait, la cour cantonale a constaté qu'une demande avait été déposée le 28 février 2012 auprès du département compétent en vue des travaux prévus par le contrat; cette demande portait sur la transformation intérieure de la villa, le remplacement de la toiture et du sas d'entrée ainsi que sur la création d'un balcon et de lucarnes. Le projet transformait également la cage d'escalier afin de créer deux logements distincts. Ces travaux avaient pour but de permettre aux propriétaires d'habiter le 1er étage et les combles, tout en laissant le rez-de-chaussée à la disposition de A.A. (cf. arrêt attaqué, lettre C, k).

4.2. Le contenu de cette demande ainsi décrite figure déjà dans le jugement de première instance (cf. ch. 13 dudit jugement). Dans leur présent recours, les intéressées ne prétendent pas, ni ne démontrent, avec références précises aux pièces du dossier, qu'elles auraient critiqué ces faits déjà devant la cour cantonale. Pour cette raison déjà, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce grief.

Au demeurant, les recourantes se fondent sur un " plan accompagnant " la demande de 2012, annexé au courrier du 23 novembre 2018 de F.. Ce plan ne figure pas explicitement et de manière détaillée dans l'état de fait cantonal, puisqu'il y est seulement mentionné que la prénommée avait joint trois plans à son courrier, dont celui annexé au contrat de vente et celui dessiné par l'architecte G. (cf. lettre B. a *supra*). L'objet ou le contenu du plan dont se prévalent les recourantes n'est pas indiqué. Toutefois, elles ne requièrent pas un complètement de l'état de fait à cet égard et ne soutiennent, ni ne démontrent avoir allégué les faits découlant de cette pièce. Ainsi, elles ne sauraient se baser sur le contenu de celle-ci pour prétendre, devant le Tribunal fédéral, que la cour cantonale aurait retenu de manière arbitraire que la création de deux logements séparés était prévue dans la demande d'autorisation de 2012.

5.

Ensuite, les recourantes soutiennent que dans son état de fait précité, la cour cantonale n'avait pas constaté, à juste titre, que les travaux prévus dans la demande d'autorisation de 2012 portaient sur les travaux au rez-de-chaussée tels que décrits dans l'acte de vente. L'arrêt attaqué devait toutefois être complété par l'indication (expresse) que la demande d'autorisation ne portait pas sur la totalité des travaux à réaliser à teneur de l'acte de vente, en particulier sur la création d'une salle de bains au rez-de-chaussée. Les recourantes font valoir que le " plan accompagnant " la demande de 2012 ne prévoyait pas la réalisation de cette salle de bains. Un tel projet figurait uniquement sur le plan déposé avec la demande d'autorisation de 2018. Elles se prévalent encore du courrier du 9 novembre 2015 de F., ainsi que de la lettre établie le 6 juin 2013 par les époux.

5.1. Dans son état de fait, la cour cantonale a néanmoins retenu que la demande de 2012 avait été déposée " en vue des travaux prévus par le contrat ", qu'elle portait notamment sur la transformation intérieure de la villa, la création de logements séparés, et visait à permettre aux époux d'occuper le 1er étage et les combles, tout en laissant le rez-de-chaussée à la disposition de A.A.. Il est difficile d'en déduire que la cour cantonale aurait constaté, en particulier, qu'aucune salle de bains n'était prévue dans le logement de A.A.. Surtout, dans sa subsomption, la cour cantonale a expressément retenu que la demande d'autorisation de construire déposée en 2012 était conforme aux travaux prévus dans le contrat litigieux.

En effet, la cour cantonale a indiqué qu'à teneur du contrat de vente, les travaux convenus consistaient principalement en la création de deux logements séparés. S'agissant du logement au rez-de-chaussée, le contrat prévoyait la création d'une salle d'eau et de son système d'eau chaude, l'isolation des fenêtres, la création d'une porte d'entrée à la place de la porte-fenêtre et la mise en place d'une installation électrique, sous réserve des autorisations de construire. Selon la cour cantonale, il ressortait du dossier que la demande d'autorisation de construire déposée en 2012 prévoyait notamment la transformation de la cage d'escalier afin de créer deux logements distincts. Le témoin E.C. avait confirmé que les appelantes étaient satisfaites du projet. Ceci était corroboré par le courrier du 1er mars 2013 adressé par A.A. au SMS, par lequel elle indiquait souhaiter voir aboutir la demande d'autorisation de construire et les travaux entrepris rapidement afin de pouvoir profiter d'un nouveau

logement confortable au rez-de-chaussée. Ainsi, d'après la cour cantonale, la demande d'autorisation de construire déposée le 28 février 2012 était conforme aux travaux prévus dans le contrat litigieux.

5.2. Au vu de ce qui précède, il ne s'agit pas ici de compléter un état de fait, mais de dénoncer des faits prétendument établis arbitrairement par la cour cantonale. Toutefois, les recourantes se limitent à procéder à leur propre appréciation des preuves, sans parvenir à démontrer que les juges cantonaux auraient versé dans l'arbitraire en retenant que la demande déposée en 2012 était conforme aux travaux prévus dans le contrat de vente. En particulier, le seul contenu des courriers du 6 juin 2013 des intimés et du 9 novembre 2015 de F. ne suffisent pas à rendre l'appréciation de la cour cantonale insoutenable. D'ailleurs, on ne peut pas raisonnablement admettre que A.A. aurait souhaité, selon ses propres termes, voir aboutir cette demande d'autorisation afin de pouvoir profiter d'un nouveau logement confortable, si la création d'une salle de bains n'avait pas été prévue dans les locaux qu'elle devait occuper. Par ailleurs, comme on l'a vu, le " plan accompagnant " la demande de 2012 n'est d'aucun secours aux recourantes.

Pour le surplus, lorsque les recourantes affirment que A.A. n'aurait signé aucun document en lien avec cette demande, alors que dans le contrat de vente, elle s'était engagée à " signer tous éventuels documents " nécessaires au dépôt de cette demande, elles se fondent sur des faits non constatés, sans pour autant requérir valablement un complètement de l'état de fait à cet égard. D'ailleurs, elles ne précisent pas en quoi cela rendrait l'appréciation de la cour cantonale arbitraire. Enfin, lorsque les recourantes font valoir, en quelques lignes, que la demande de 2012 n'aurait pas été portée à la connaissance de la justice dans son entièreté, elles ne soutiennent, ni ne démontrent, avec références précises aux pièces du dossier, avoir déjà soulevé ce point auparavant.

En définitive, la cour cantonale n'a pas sombré dans l'arbitraire en retenant que la demande d'autorisation de construire déposée le 28 février 2012 portait sur les travaux prévus dans le contrat de vente.

6.

Enfin, les recourantes dénoncent une application arbitraire des art. 107 et 108 CO, dans la mesure où la cour cantonale a retenu qu'elles auraient dû mettre en demeure les intimés d'exécuter les travaux avant de déclarer résoudre le contrat litigieux.

6.1. Selon l'art. 107 al. 1 CO, lorsque, dans un contrat bilatéral (i.e. synallagmatique), l'une des parties est en demeure, l'autre peut lui fixer un délai convenable pour s'exécuter. Cette demeure dite qualifiée suppose une interpellation (ou sommation), par laquelle le créancier invite le débiteur à exécuter sa prestation, et la fixation d'un délai déterminé convenable pour cette exécution.

Le créancier est dispensé de l'exigence de fixer un délai convenable au débiteur dans les hypothèses de l'art. 108 CO. En particulier, le délai d'exécution n'est pas nécessaire lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet (art. 108 ch. 1 CO). Il en va de même si l'obligation doit être exécutée exactement à un terme fixe ou dans un délai déterminé (art. 108 ch. 3 CO); il faut que, selon la volonté exprimée par les contractants, l'obligation ne puisse être exécutée que dans un délai déterminé (ATF 121 III 453 consid. 4b; 110 II 141 consid. 1b).

Si le créancier en fait la déclaration immédiate, il peut exercer le droit d'option que lui confère l'art. 107 al. 2 CO, en particulier déclarer résoudre le contrat et demander la réparation de l'intérêt négatif (arrêt 4A_219/2020 du 12 mars 2021 consid. 4.1; s'agissant de l'exigence de déclaration immédiate dans les hypothèses prévues à l'art. 108 ch. 1 et ch. 3 CO, cf. ATF 143 III 495 consid. 4.3.2; 96 II 47 consid. 2; arrêt 4A_271/2019 du 14 novembre 2019 consid. 6).

6.2. La cour cantonale a retenu - sans arbitraire - que la demande d'autorisation de construire déposée le 28 février 2012 était conforme aux travaux prévus dans le contrat de vente. Elle a indiqué que cette demande avait été déposée dans le délai fixé contractuellement (le 29 février 2012 au plus tard), de sorte que les intimés n'étaient pas en demeure à ce moment-là.

La cour cantonale a ajouté que par la suite, le refus de délivrance de l'autorisation de construire du 18 octobre 2013 avait impliqué que les intimés n'étaient plus en mesure de faire débiter les travaux dans le délai fixé par le contrat de vente à cet égard, soit avant le 30 novembre 2013. Cela étant, les intimés avaient indiqué à la notaire et aux appelantes le 13 octobre 2013 - alors qu'ils avaient appris de manière informelle que l'autorisation de construire ne serait pas délivrée - que leur intention de redéposer une demande d'autorisation de construire pour les travaux convenus demeurait. Ils avaient également proposé précédemment, soit dans leur courrier du 6 juin 2013, de procéder à une partie des travaux afin de respecter au mieux leurs engagements. C'étaient au contraire les appelantes qui avaient écrit dans leur lettre du 24 octobre 2013 qu'il n'y avait aucune urgence à effectuer les travaux au rez-de-chaussée, ce dont les intimés avaient pris bonne note par courrier du 4 novembre 2013. Par conséquent, force était de constater que la date du 30 novembre 2013 n'avait pas une importance particulière pour les appelantes. Ceci était également confirmé par le fait que les parties avaient ensuite convenu de revendre le bien immobilier en viager, impliquant indiscutablement le non-respect du délai du 30 novembre 2013. Sur ce point, la proposition de revente du bien immobilier s'inscrivait dans le cadre d'une réflexion commune visant la résolution amiable du litige entre les parties compte tenu du premier refus d'autorisation de construire. Elle ne saurait être perçue comme une volonté des intimés de ne pas honorer leurs engagements au vu des autres circonstances précitées. Il n'y avait dès lors pas lieu de retenir que les intimés n'avaient, dès la conclusion du contrat, pas l'intention d'effectuer les travaux convenus et encore moins qu'ils ne les auraient pas entrepris après avoir été mis en demeure par les appelantes. En conclusion, la cour cantonale a retenu qu'il incombait aux appelantes de mettre en demeure les intimés d'exécuter les travaux avant de déclarer, le 13 janvier 2016, résoudre le contrat litigieux, ce qu'elles n'avaient manifestement pas fait.

6.3. Les recourantes se fondent dans une large mesure sur la prémisse selon laquelle la demande déposée le 28 février 2012 n'était pas conforme aux travaux prévus dans le contrat litigieux. Or, comme on l'a vu, la cour cantonale a retenu le contraire, sans arbitraire. Elle était ainsi fondée à considérer que les intimés n'étaient pas en demeure à ce moment-là, puisqu'ils avaient déposé cette demande avant le délai fixé au 29 février 2012 par le contrat de vente.

Pour le surplus, les recourantes reprochent à la cour cantonale d'avoir négligé le fait que l'acte de vente prévoyait un second délai, à savoir que les travaux auraient dû débiter le 30 novembre 2013 au plus tard, délai qui n'avait pas non plus été tenu. Elles soutiennent qu'aucune démarche n'avait été entreprise pour réaliser les travaux au rez-de-chaussée jusqu'à la "résiliation" du contrat le 13 janvier 2016; les intimés étaient ainsi en demeure de respecter le double délai prévu dans l'acte de vente, aux termes de l'art. 108 ch. 3 CO, et ont également fait preuve d'une attitude attestant que la fixation d'un délai supplémentaire était inutile (art. 108 ch. 1 CO). Elles auraient donc été en droit d'invalider le contrat le 13 janvier 2016. Toutefois, contrairement à ce qu'allèguent les recourantes, la cour cantonale a pris en compte le délai du 30 novembre 2013 prévu par le contrat de vente. Elle a précisément développé un raisonnement détaillé à cet égard. Les recourantes ne le discutent d'ailleurs pas valablement, alors qu'il leur appartenait de le faire. Pour le surplus, elles se limitent à présenter leur propre appréciation, largement fondée sur une prémisse erronée. Elles font presque preuve de mauvaise foi en soutenant que le respect de ce délai était essentiel pour A.A., ou en reprochant aux intimés de n'avoir pas réalisé de démarches concernant ces travaux, alors qu'elles avaient elles-mêmes indiqué, le 24 octobre 2013, qu'il n'y avait aucune urgence à effectuer les travaux d'entretien du rez-de-chaussée et que A.A. n'était pas pressée d'un changement. Si la demande d'autorisation déposée en 2018 a abouti en l'espace de quelques semaines, cela ne permet en aucun cas de remettre en cause l'appréciation de la cour cantonale. Par ailleurs, les compléments fournis par les recourantes dans leur réplique sont tardifs et n'ont pas à être pris en compte.

Pour ces raisons déjà, leur grief doit être rejeté. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner l'argument soulevé par les intimés, selon lequel, en tout état de cause, les recourantes n'auraient pas respecté l'exigence de déclaration immédiate de résolution du contrat.

7.

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Les recourantes, qui succombent, prendront solidairement à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Elles verseront en outre, également solidairement entre elles, une indemnité de dépens aux intimés, créanciers solidaires (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

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

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 30'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourantes.

3.

Les recourantes, débitrices solidaires, verseront aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 35'000 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 18 janvier 2023

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

La Présidente : Jametti

La Greffière : Raetz