



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14338/2015

ACJC/1412/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU VENDREDI 2 OCTOBRE 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 3^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 24 janvier 2020, comparant par Me Pierre Banna, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Christian Ferrazino, avocat, boulevard Georges-Favon 13, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 octobre 2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/1325/2020 du 24 janvier 2020, notifié aux parties le 31 janvier 2020, le Tribunal de première instance a condamné B_____ à payer à A_____ la somme de 2'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 29 mars 2014 (ch. 1 du dispositif), validé à due concurrence le séquestre n. 1_____ ordonné le 28 septembre 2015 en faveur de A_____ et exécuté le 1^{er} octobre 2015 à l'encontre de B_____ (ch. 2), mis les frais judiciaires - arrêtés à 21'515 fr. - à la charge de A_____, compensé ces frais avec les avances fournies par les parties, condamné A_____ à payer 600 fr. à B_____ à titre de remboursement de son avance, condamné A_____ à payer 115 fr. à l'Etat à titre de solde de frais (ch. 3), condamné A_____ à payer 17'820 fr. à B_____ à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 2 mars 2020, A_____ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Principalement, il conclut à ce que B_____ soit condamné à lui payer la somme de 204'377 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 29 mars 2014, à ce qu'il soit constaté que la présente action emporte validation du séquestre n. 1_____ jusqu'à droit jugé sur le fond et à ce que B_____ soit débouté de toute autre conclusion, avec suite de frais judiciaires et dépens.

A l'appui de ses conclusions, A_____ produit deux pièces non soumises au Tribunal, soit une photographie portant la date manuscrite du 13 février 2020 et un extrait du registre du commerce daté du 25 février 2020, concernant une entreprise individuelle précédemment inscrite sous le nom de "B_____, Entreprise Générale" et radiée au mois de _____ 2001.

b. Dans sa réponse, B_____ conclut principalement au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.

A l'appui de ses conclusions, il produit une photographie prise selon lui durant l'été 2013.

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

d. Elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par pli du greffe du 2 juillet 2020.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ était propriétaire d'une parcelle sise 2_____/A et 2_____/B, quai 3_____, sur la commune de C_____ (GE).

Cette parcelle supporte deux maisons d'habitation (A et B), construites entre 1986 et 1987 sur les bases d'un bâtiment préexistant et séparées par une piscine commune.

b. En 2013, B_____ a effectué des travaux de réfection et de transformation des toitures des deux villas et des garages, sans recourir aux services d'une entreprise spécialisée (remplacement de la couverture en eternit par du bardeau canadien, ajout d'isolation, interventions de ferblanterie et sur la charpente).

c. B_____ a également effectué certains travaux d'entretien sur la piscine existante (pose d'une nouvelle couche d'enduit étanche), qu'il mettait en eau et utilisait pendant les étés, la dernière fois en 2013.

Courant 2013, B_____ a envisagé de combler la piscine pour la transformer en garage à voitures. Il a alors fait effectuer deux sondages sur le haut des murs de la piscine, par carottages de 30 centimètres de diamètre, qu'il a ensuite rebouchés en maçonnerie puis étanchés au moyen d'un enduit ad hoc.

d. B_____ a personnellement occupé les deux villas jusqu'en 2014, avec des membres de sa famille.

Au début de l'année 2014, il a mandaté un courtier immobilier qui a proposé à A_____, avocat inscrit au Barreau de Genève, de lui vendre la villa B, pour le prix de 1'790'000 fr.

e. Dans ce contexte, B_____ (et/ou pour lui son courtier immobilier) a indiqué à A_____ qu'il avait personnellement effectué les travaux de réfection des toitures de la villa B et de son couvert à voiture, et que la piscine avait été mise en eau et utilisée encore en été 2013.

Lors des visites de la villa B par A_____, la piscine n'était pas en eau et sa machinerie, d'origine, n'était plus opérationnelle ; B_____ lui a indiqué que sa remise en service ne nécessiterait que le remplacement d'une pompe, pour le prix de 300 fr.

f. Les 24 et 25 février 2014, A_____ a offert à B_____, qui a accepté, d'acquérir la villa B « en l'état », pour un prix de 1'600'000 fr. tenant compte selon lui notamment de l'âge du bâtiment, de son état et de quelque 150'000 fr. de « travaux à effectuer ».

g. Par acte du 27 mars 2014, B_____ a divisé en deux la parcelle supportant les deux villas ; la nouvelle parcelle n. 4_____, sur laquelle est sise la villa B, intègre depuis lors la moitié de la surface de la piscine et bénéficie d'une servitude d'usage pour l'autre moitié de celle-ci, sise sur la nouvelle parcelle n. 5_____ (villa A).

h. Simultanément, par acte du même 27 mars 2014, B _____ a vendu à A _____ la parcelle n. 4 _____, d'une surface de 562 m² et supportant la villa B (180 m² habitables, 8 pièces, 5 salles d'eaux, terrasses, garage et demi-piscine), pour le prix de 1'600'000 fr.

Sous la rubrique « Garanties », l'acte de vente stipulait notamment, ce qui suit :

« Absence de garantie du vendeur

L'acquéreur acquiert l'immeuble dans son état actuel, avec toutes ses parties intégrantes et ses accessoires, sans exception ni réserve, déclarant bien le connaître.

La vente est conclue sans garantie en raison des contenances, qui sont indicatives et résultent du Cadastre, et sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose vendue, notamment en raison de l'état du sol et du sous-sol.

L'acquéreur déclare savoir qu'il sera ainsi privé des garanties prévues par la loi (garantie pour défaut de contenance et garantie pour les défauts), soit notamment des actions en résolution du contrat, en réduction du prix ou en dommages intérêts. Cette clause d'exclusion de garantie n'est toutefois valable que pour autant que la loi le permette et n'est notamment pas applicable aux défauts que le vendeur aurait frauduleusement dissimulés à l'acquéreur. [...] »

i. Le 28 août 2014, A _____ a signalé et reproché à B _____, en substance, que la piscine n'était pas en état de fonctionnement et nécessitait selon lui une remise en état, et que la charpente de la toiture du garage présentait un défaut structurel entraînant un risque d'effondrement.

j. Le 26 mars 2015, A _____ a réitéré à B _____, en les précisant, ses doléances relatives à la piscine et à la charpente du garage. Il s'est également plaint de l'état de la ferblanterie de la toiture de la villa, indiquant qu'elle laissait passer des infiltrations d'eau dans le séjour.

k. L'intervention ponctuelle d'une entreprise de couverture commise par A _____ a alors permis de remédier à ces infiltrations d'eau, au moins temporairement.

l. Le 25 septembre 2015, A _____ a requis le séquestre des biens de B _____ en garantie de ses prétentions découlant de la vente du 27 mars 2014.

Le séquestre a été ordonné le 28 septembre 2015 à hauteur de 200'000 fr. et exécuté le 1^{er} octobre 2015, sous n. 1 _____.

m. Par demande du 11 janvier 2016, déposée devant le Tribunal après échec de la tentative de conciliation requise le 14 juillet 2015 et sur la base de l'autorisation de

procéder délivrée le 24 septembre 2015, A_____ a assigné B_____ en garantie des défauts de la villa vendue et en validation de séquestre.

Principalement, il a conclu *in fine* au paiement de 204'377 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 29 mars 2014 et à la validation à due concurrence du séquestre n. 1_____ ordonné le 28 septembre 2015.

n. B_____ s'est opposé à la demande, contestant être tenu à garantie envers A_____. Devant le Tribunal, il a notamment déclaré avoir expliqué à celui-ci la nature des travaux qu'il avait effectués sur la toiture; il possédait de bonnes connaissances en bricolage et avait également effectué divers travaux d'entretien de la piscine.

o. Le Tribunal a procédé à des enquêtes.

o.a. Entendue comme témoin, la courtière en immobilier mandatée par B_____ lors de la vente a notamment déclaré avoir rapporté à A_____ tout ce que son mandant lui avait indiqué concernant les travaux qui avaient été effectués sur la villa. Elle avait notamment confirmé à A_____ que la toiture avait été refaite. Sur question du conseil de B_____, elle a déclaré avoir précisé à l'acheteur que les travaux de toiture avaient été effectués par B_____ lui-même et non par une entreprise. Sur question du conseil de A_____, elle a déclaré que la piscine et la toiture ne devaient pas être rénovées; la toiture était neuve et, bien que la piscine ne fût pas en eau, B_____ avait précisé qu'il y avait juste une pièce à changer pour qu'elle puisse fonctionner.

A_____ savait par ailleurs qu'il restait des travaux à effectuer, soit des travaux de peinture, des petites rénovations et la pose d'une clôture pour séparer la terrasse, travaux qui seraient à sa charge. Le reste, soit notamment la toiture et la piscine, devait être en ordre. B_____ avait assuré à A_____ qu'il s'était baigné dans la piscine avec son fils durant l'été 2013.

o.b Egaleme nt entendu comme témoin, le responsable de l'entreprise intervenue sur la toiture de la villa de A_____ au début de l'année 2015 a déclaré avoir alors constaté d'importantes malfaçons, tant sur la ferblanterie que sur la couverture de ladite toiture. Il y avait notamment une infiltration d'eau sur la toiture basse de la maison, entraînant des traces d'eau dans un bureau et sur le massif de la cheminée du salon. Au vu de l'état de la ferblanterie, il avait été étonné qu'il n'y ait pas plus d'infiltrations. L'intervention de son entreprise était légère et avait permis de remédier aux infiltrations, mais il avait préconisé d'importants travaux de réfection.

o.c Un autre témoin, ayant acquis un appartement situé dans la villa A, a déclaré qu'à son arrivée, B_____ finissait la toiture sur son bâtiment et avait déjà fini

celle de A_____ ; B_____ lui avait alors expliqué qu'il avait fait une surélévation pour placer une isolation complémentaire. A sa connaissance, B_____ dirigeait les travaux. Deux personnes venant de Mongolie travaillaient sur le chantier; un ouvrier d'origine yougoslave s'y rendait également.

B_____ lui avait par ailleurs indiqué que la piscine était en parfait état de fonctionnement. Lui-même n'avait cependant pas vu la piscine fonctionner. A la demande des acquéreurs de l'autre appartement situé dans la villa A, une entreprise était venue et avait versé une cinquantaine de centimètres d'eau dans la piscine. Il avait alors dit à ces personnes que si la piscine avait une fuite, l'eau finirait dans son appartement.

p. Le 17 janvier 2019, le Tribunal a ordonné une expertise de la villa de A_____ visant à déterminer l'existence, et le cas échéant l'étendue, des différents défauts invoqués par celui-ci en relation avec la toiture, la charpente du couvert à voiture et la piscine.

Après s'être rendu sur place et avoir procédé aux examens qu'il estimait nécessaires, l'expert commis par le Tribunal a rendu son rapport le 21 juin 2019, en y consignait notamment les constatations suivantes:

p.a S'agissant de la charpente du couvert à voiture, B_____ avait procédé, par rapport à la construction d'origine, à l'enlèvement d'éléments porteurs de ladite charpente, avec pour effet que la pérennité et la statique de la charpente et de la toiture du garage étaient compromises, avec un risque d'effondrement en cas de neige. Les interventions défectueuses de B_____ sur cette charpente et leurs conséquences dommageables n'étaient ni observables ni décelables par un non-spécialiste. La remise en état de la charpente nécessiterait soit la pose d'un poteau de soutien en bois avec fondation hors gel pour un coût de 1'000 fr. à 2'000 fr., soit la reconstitution de la charpente initiale pour un coût de 2'000 fr. à 3'000 fr.

p.b Les travaux sur les toitures des deux villas et de leurs garages, exécutés par B_____ de manière non professionnelle, n'étaient, par certains aspects, pas conformes aux règles de l'art et aux standards de construction actuels. En substance, la ferblanterie était hétérogène, dans la mesure où du cuivre et du zinc étaient en contact, ce qui entraînait dans la durée un risque de corrosion. De plus, certains raccords étaient de mauvaise qualité et une tablette n'avait pas été correctement terminée.

La mauvaise qualité des raccords de ferblanterie et leur caractère non homogène n'étaient ni observables, ni décelables par un non-spécialiste. En l'état, la toiture présentait "*trop d'inconnue*" (sic) quant aux raccords du pare-vapeur, aux isolants, à la couverture, à la ferblanterie et à la ventilation pour garantir que celle-ci soit "*pérenne dans le futur*" (sic).

Une remise à neuf intégrale de la toiture, à l'identique de son état d'origine tel que réalisé en 1986 et 1987, nécessiterait notamment la dépose du bardeau canadien et la repose d'une couverture en eternit; elle coûterait 115'800 fr. environ. Ces coûts consisteraient en 15'000 fr. d'échafaudages pour trois mois, 5'000 fr. de dépose d'éléments existants, 800 fr. de pulvérisation des charpentes, 35'000 fr. pour une nouvelle sous-toiture, 35'000 fr. pour une nouvelle couverture en eternit et 25'000 fr. pour la ferblanterie.

p.c S'agissant de la piscine, les traces des deux sondages effectués en 2013 sur le haut des murs de celle-ci étaient observables et décelables par un non-spécialiste lors de l'achat de la villa. Ces sondages avaient été correctement rebouchés et étanchés, sans que l'on puisse totalement exclure des fuites; celles-ci seraient alors collectées dans le garage et le local technique de la piscine, sans incidence sur la villa.

La liaison entre les bords du bassin de la piscine et la dalle en terrasse n'était pas bonne et pouvait donner lieu à des infiltrations d'eau dans le local technique de la piscine, qui montrait des traces d'humidité visibles (et anciennes). Seule une remise en eau de la piscine - à laquelle A_____ n'avait jamais procédé - permettrait d'établir un éventuel défaut d'étanchéité de son bassin et des scellements de ses incorporés. En l'absence de mise en eau et en service de la piscine, le bon fonctionnement de sa machinerie et de ses installations techniques n'avait pas davantage pu être vérifié ni établi. Sous réserve de la vétusté, de l'usure ou de l'absence de certaines pièces de machinerie telles qu'une pompe, il n'était pas établi que, lors de l'achat de la villa, la piscine ne fût pas en état d'être mise en eau et utilisée.

Le remplacement et une remise à neuf des installations techniques, le cas échéant vétustes, usées, défectueuses ou manquantes de la piscine, y compris la rénovation de son local technique, coûteraient environ 21'000 fr. Une mise en conformité du bassin en béton brut avec les normes et standards actuels (sablage préalable, pose d'un revêtement d'étanchéité, puis recouvrement par un carrelage) coûterait environ 36'000 fr. Une remise en état ou un remplacement des garnitures, le cas échéant vétustes ou défectueuses, incorporées dans le bassin (volets de skimmer, régulateur de niveau, buses, projecteurs, bonde) coûterait environ 3'300 fr.

q. Dans leurs plaidoiries finales écrites adressées au Tribunal les 11 et 14 octobre 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré en substance que la charpente du couvert à voitures était affectée d'un défaut résultant du fait que B_____ en avait retiré plusieurs éléments porteurs, ce que celui-ci ne pouvait ignorer. Il avait dolosivement tu l'existence de ce défaut à l'acheteur, qui ne pouvait le déceler. Les prétentions en garantie de ce dernier étaient dès lors fondées sur ce point et le

vendeur devait être condamné à lui payer les frais de réfection correspondant à la pose d'un poteau de soutien, soit 2'000 fr.

La toiture de la maison avait quant à elle présenté un défaut d'étanchéité à la fin de l'année 2014, consécutif au caractère défectueux des travaux de réfection exécutés par le vendeur en 2013. Il n'était cependant pas établi que le vendeur ait eu connaissance de ces défauts au moment de la vente, soit notamment qu'il ait consciemment exécuté des travaux défectueux sur ce qui était alors sa villa. Le vendeur avait par ailleurs informé le demandeur de ce qu'il avait personnellement effectué les travaux de réfection de la toiture, sans commettre une entreprise à cette fin. Ce faisant, il n'avait pas garanti une étanchéité pérenne de la toiture, ni une exécution des travaux exempte de tout défaut. Sachant que le vendeur n'était pas un professionnel de la construction, l'acheteur aurait au contraire dû éprouver des doutes quant à la qualité des travaux ainsi effectués. Le vendeur n'avait dès lors ni frauduleusement ni l'existence de défauts de la toiture, ni promis une exécution des travaux conforme aux règles de l'art et l'acheteur ne pouvait pas de bonne foi s'attendre à une telle qualité. Les défauts affectant la toiture tombaient ainsi sous le coup de l'exclusion de garantie prévue par le contrat de vente et l'acheteur devait être débouté de ses prétentions sur ce point. Au surplus, le défaut ponctuel d'étanchéité constaté, auquel il avait été remédié, ne pouvait en tous les cas justifier une réduction du prix correspondant aux coûts d'une remise à neuf de la toiture, dans sa configuration d'origine, tels que devisés par l'expert.

S'agissant de la piscine, il était établi que celle-ci ne correspondait plus aux standards de construction actuels, que sa machinerie est vétuste et qu'elle n'était pas opérationnelle lors de la vente. Le vendeur n'avait cependant pas dissimulé ces éléments à l'acheteur. Il lui avait seulement indiqué que la piscine avait été mise en eau et utilisée la dernière fois en été 2013 et que sa remise en fonction ne nécessitait que le remplacement d'une pompe, affirmations dont le caractère inexact n'était pas démontré. En achetant une piscine construite au milieu des années 1980, l'acheteur devait quant à lui s'attendre à ce qu'elle présente des machines vétustes et ne soit plus conforme aux standards actuels. Ces éléments d'ancienneté ne procédaient pas de l'absence d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait de bonne foi s'attendre; partant, ils ne constituaient pas un défaut de la chose vendue. En l'absence de dol du vendeur, d'éventuels défauts tomberaient par ailleurs sous le coup de la clause d'exclusion de garantie stipulée par les parties. A supposer que tel ne soit pas le cas, les prétentions de l'acheteur seraient en très grande partie mal fondées, dès lors qu'elles correspondraient aux coûts d'une rénovation du bassin aux standards actuels, ainsi que du remplacement à neuf de toutes ses machines et installations techniques, ce à quoi l'acquéreur d'une piscine ancienne et usagée ne pouvait prétendre au titre de la garantie. En l'occurrence, l'acheteur n'était de surcroît propriétaire que de la moitié de la piscine, de sorte qu'il ne pourrait tout au plus réclamer que la moitié

des coûts de correction d'éventuels défauts. Pour ces motifs, l'acheteur devait également être débouté de ses prétentions en garantie relatives à la piscine.

EN DROIT

1. **1.1** Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 142 al. 1 et 3 CPC; art. 311 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 91 ss et 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

2. Les parties produisent devant la Cour plusieurs pièces non soumises au Tribunal.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (lit. a) et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (lit. b).

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel de faits ou de moyens de preuve déjà existants lors de la fin des débats principaux de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

La Cour examine d'office la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux produits en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd. 2017, n. 26 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, la première pièce nouvelle produite par l'appelant devant la Cour est une photographie datée à la main du 13 février 2020, soit après que le Tribunal a gardé la cause à juger. En l'absence d'autre indication quant à la date de prise de vue effective de cette photographie, cette pièce est recevable, ce qui n'est pas contesté.

La seconde pièce produite par l'appelant est un extrait du registre du commerce daté du 25 février 2020. L'extrait en question concerne cependant une société qui est radiée depuis le mois de _____ 2001. Or, l'appelant n'expose pas pour quelle raison il n'aurait pas été en mesure de soumettre l'extrait en question au premier juge. La question de la recevabilité de cette pièce peut cependant demeurer ouverte, dès lors que les informations bénéficiant d'une empreinte officielle, telles que les inscriptions au registre du commerce, peuvent être considérées comme

notoires, au sens de l'art. 151 CPC (cf. ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1 et 1.2). Il sera donc tenu compte du contenu de cette pièce dans cette mesure.

La pièce nouvelle produite par l'intimé est une photographie datant selon lui de 2013. L'intimé n'indique pas qu'il n'aurait pas été à même de produire cette photographie devant le premier juge. Partant, celle-ci est aujourd'hui irrecevable.

3. Sur le fond, l'appelant reproche au Tribunal de l'avoir débouté de ses prétentions en garantie des défauts. Il se plaint notamment d'une constatation inexacte des faits pertinents à ce sujet.

3.1 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO).

3.1.1 Selon l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Il y a défaut au sens de cette disposition lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa). Le niveau d'exigence quant à la qualité attendue dépend du contenu du contrat, des règles de la bonne foi et des autres circonstances du cas concret. L'admission d'un défaut ne dépend pas en soi du prix; il peut y avoir défaut même si le prix convenu est inférieur à la valeur objective de la chose. Toutefois, le juge peut tenir compte du prix pour déterminer quelles sont les qualités attendues de la chose vendue (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa; 102 II 97 consid. 2a, arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées).

3.1.2 Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre la garantie du vendeur. Toutefois, l'art. 199 CO énonce qu'une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

La "dissimulation frauduleuse" au sens de cette disposition couvre des comportements de dol, soit de tromperie intentionnelle. Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi. Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que

celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci (ATF 132 II 161 consid. 4.1; 131 III 145 consid. 8.1; 81 II 138 consid. 3; 66 II 132 consid. 6; arrêts du Tribunal fédéral 4A_619/2013 cité consid. 4.1 et les références; 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2).

Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas. La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur. La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2; 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). Le fardeau de la preuve de la tromperie incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

3.1.3 L'art. 200 CO précise encore que le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1). Il ne répond pas non plus des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, sauf s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2).

Il est généralement admis que le vendeur est dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut de bonne foi partir du principe que l'acheteur va s'informer lui-même, qu'il va découvrir le défaut sans autre, sans difficultés ("*ohne weiteres*"); tel est en principe le cas lorsque l'acheteur devrait le découvrir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 cité consid. 4.1 et les références). S'agissant du rapport entre les art. 199 et 200 al. 2 CO, la doctrine dominante considère que le vendeur agissant de manière dolosive ne peut pas se prévaloir de la négligence de l'acheteur. Est donc décisive la question de savoir si le vendeur, dans les circonstances concrètes, est autorisé à supposer que l'acheteur découvrira le défaut. La tromperie intentionnelle est déjà réalisée lorsque le vendeur qui connaît le défaut envisage et accepte la possibilité que l'acheteur ne le découvre pas (*ibid.*).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le contrat de vente conclu par les parties le 27 mars 2014 contenait une clause d'exclusion de garantie, aux termes de laquelle l'appelant a déclaré renoncer à toute prétention découlant d'éventuels défauts de la villa vendue dans les limites autorisées par la loi. Conformément aux dispositions et principes rappelés ci-dessus, l'appelant ne peut être dès lors admis à se prévaloir d'éventuels défauts qu'à condition que l'intimé lui ait frauduleusement dissimulé l'existence de tels défauts. Ceci suppose soit, pour les défauts que l'appelant ne pouvait pas déceler lors de la vente, que l'intimé ait

fautivement omis de mentionner leur existence, soit, pour les défauts que l'appelant pouvait découvrir en prêtant l'attention nécessaire, que l'intimé lui ait affirmé qu'ils n'existaient pas. Il convient d'examiner ces questions en relation avec chacun des deux éléments de la villa litigieuse dont le caractère défectueux est encore débattu devant la Cour, soit la toiture de ladite villa et la piscine.

3.2.1 S'agissant de la toiture, il est établi que celle-ci a présenté des fuites durant l'hiver 2014/2015, soit moins d'une année après la vente de la villa litigieuse à l'appelant. Il est également établi que ladite toiture a fait l'objet de travaux de rénovation de la part de l'intimé en 2013, travaux qui par certains aspects n'étaient pas conformes aux règles de l'art et étaient à l'origine des infiltrations ainsi constatées. L'expertise ordonnée par le Tribunal a permis de vérifier que ces défauts n'étaient pas décelables par un non-spécialiste au moment de la vente. Il convient dès lors d'examiner si l'intimé en a frauduleusement dissimulé l'existence à l'appelant.

Comme l'a relevé le Tribunal, il n'est en l'espèce pas établi que la toiture litigieuse aurait donné lieu à des fuites ou des infiltrations d'eau à l'intérieur de la villa alors que celle-ci était encore occupée par l'intimé. Rien ne permet par ailleurs d'affirmer que l'intimé aurait eu conscience du caractère non conforme et/ou non durable des travaux qu'il avait réalisés sur la toiture, ni qu'il ait à dessein réalisé des travaux défectueux alors qu'il occupait ladite villa avec des membres de sa famille. A teneur de la procédure, l'intimé n'était pas un professionnel de la construction au moment de ces travaux et rien n'indique qu'il se soit ensuite présenté comme tel à l'appelant. Devant le Tribunal, il a seulement déclaré qu'il possédait de bonnes connaissances en bricolage et le seul fait notoire - mais dont l'appelant ne soutient pas avoir eu effectivement connaissance au moment de la vente - que l'intimé ait auparavant exploité une entreprise générale de travaux, radiée depuis une douzaine d'années lors de la réfection de la toiture, ne permet pas de retenir qu'il disposait alors de compétences étendues en matière de charpente ou de couverture, ni que l'appelant pouvait s'attendre à ce que tel soit le cas. La bonne foi en affaires imposait seulement à l'intimé de révéler à l'appelant que des travaux avaient été réalisés récemment sur la toiture et que ceux-ci n'étaient pas l'ouvrage de professionnels, ce qu'il a précisément fait en indiquant à l'appelant qu'il avait effectué lui-même lesdits travaux. Ce faisant, et en conjonction avec la clause d'exclusion de garantie convenue contractuellement, l'intimé a clairement signifié à l'appelant qu'il n'entendait pas assumer de responsabilité au cas où l'éventuelle non-conformité aux règles de l'art de ses travaux devait entraîner des défauts telles qu'un défaut d'étanchéité. L'intimé, qui est avocat de profession, ne pouvait de bonne foi comprendre autrement les propos de l'intimé et aucune tromperie intentionnelle ne peut être retenue à ce propos.

Contrairement à ce que soutient aujourd'hui l'appelant, il importe notamment peu que lesdits travaux aient en réalité pu être exécutés par des ouvriers ayant travaillé sous la direction de l'intimé, dès lors qu'il n'est pas établi que l'appelant aurait eu connaissance de ce fait au moment de la vente. Ce dernier ne pouvait dès lors pas en inférer de garanties particulières. *A contrario*, on ne voit pas en quoi des travaux effectués sous la direction de l'intimé par des ouvriers, fussent-ils de nationalité étrangère, auraient nécessairement été de moindre qualité que s'ils avaient été effectués par l'intimé lui-même, ce que l'appelant ne soutient d'ailleurs pas. L'intimé n'était dès lors pas tenu d'informer l'appelant de son éventuel recours à une telle main d'œuvre et il n'y a pas eu davantage tromperie sur ce point.

Il est également indifférent qu'au cours de son témoignage, la courtière mandatée par l'intimé ait déclaré que de son point de vue, la toiture refaite par ce dernier était "neuve" et qu'elle ne nécessitait pas de travaux de rénovation, contrairement à d'autres éléments de la villa; outre que cette personne confond manifestement les termes "neuve" et "rénovée", elle n'a pas rapporté qu'elle-même ou l'intimé auraient effectivement tenu de tels propos à l'appelant. Répondant à une question du conseil de l'appelant, elle exprimait alors seulement sa propre connaissance de l'état de la toiture; pour le reste, elle a confirmé avoir indiqué à l'appelant que les travaux de réfection de la toiture avaient été réalisés par l'intimé lui-même, plutôt que par une entreprise. Aucune tromperie ne peut ainsi être déduite des déclarations de ce témoin, étant rappelé que conformément au raisonnement exposé ci-dessus, l'intimé pouvait de bonne foi considérer que la toiture ne présentait pas de défaut particulier, pour autant qu'il indique à l'appelant que les récents travaux de rénovation de celle-ci n'avaient pas été exécutés par des professionnels, ce qu'il a fait en l'espèce. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que les défauts de la toiture dénoncés par l'appelant tombaient sous le coup de l'exclusion de garantie convenue contractuellement.

A supposer que tel ne soit pas le cas, et qu'il faille admettre que l'intimé et/ou sa courtière ont sciemment trompé l'appelant en lui laissant entendre que la toiture ne nécessiterait pas de réparation ni de réfection particulière durant plusieurs années, les prétentions de l'appelant devraient néanmoins être rejetées, faute de connaître le coût de réparation du défaut d'étanchéité que la toiture a présenté à la fin de l'année 2014. Comme l'a relevé le Tribunal, l'appelant ne saurait en effet prétendre, au titre de la garantie contre les défauts, à une réduction de prix correspondant au coût de réfection à neuf de la toiture, dans son état d'origine. Compte tenu des travaux de rénovation effectués par l'intimé lui-même, l'appelant pouvait tout au plus s'attendre à ce que la toiture ne présente pas de problème d'étanchéité pendant quelques années et, en l'occurrence, la seule intervention d'une entreprise spécialisée mandatée par l'appelant, intervention qualifiée de légère par le responsable de ladite entreprise, a notamment permis d'atteindre ce but. Il n'est en effet pas établi que les fuites et les infiltrations d'eau dénoncées par

l'appelant se seraient poursuivies après l'intervention de ladite entreprise, la seule photographie d'un élément de ferblanterie produite par l'appelant devant la Cour étant notamment insuffisante pour parvenir à une telle conclusion. Dans l'hypothèse susvisée, l'appelant n'aurait pu donc exiger que la prise en charge du coût de cette intervention au titre de la garantie. En l'occurrence, ce coût n'est cependant pas allégué ni établi par l'appelant, qui persiste à réclamer le coût de réfection à neuf de la toiture, dans son état d'origine. Pour ce motif également, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a débouté l'appelant de ses prétentions en garantie des défauts relatifs à la toiture.

3.2.2 En ce qui concerne la piscine, l'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu que l'intimé lui avait frauduleusement dissimulé que celle-ci n'était pas en état de fonctionnement. En l'occurrence, il est établi que l'intimé a seulement indiqué à l'appelant que la piscine, qui n'était pas en eau lors de la vente, avait été utilisée pour la dernière fois en été 2013 et que sa remise en fonction ne nécessitait que le remplacement d'une pompe, pour un prix d'environ 300 fr. Or, comme l'a retenu le premier juge, le caractère inexact de ces affirmations n'est en l'occurrence pas vérifié.

Il ressort certes de l'expertise ordonnée par le Tribunal que la piscine et ses installations sont vétustes, présentent des traces d'usure et ne correspondent plus aux standards de construction actuels; notamment, la liaison entre les bords du bassin de la piscine et la dalle en terrasse n'est pas bonne et est susceptible de donner lieu à des infiltrations d'eau dans le local technique. L'expert commis par le Tribunal a cependant précisé que seule une remise en eau de la piscine, à laquelle l'appelant n'avait jamais procédé, permettrait d'établir un éventuel défaut d'étanchéité de son bassin et des scellements des éléments incorporés. A défaut, le bon fonctionnement de la piscine et de ses installations techniques ne pouvait pas être vérifié. Sous réserve du remplacement de certaines pièces telles qu'une pompe, il ne pouvait être affirmé que, lors de l'achat de la villa, la piscine ne fût pas en état d'être mise en eau et utilisée.

Aucun élément de la procédure ne vient en l'espèce contredire les constatations de l'expert, ou n'indique que l'intimé n'aurait pas utilisé la piscine pour la dernière fois en 2013, étant rappelé que le fardeau de la preuve de l'inexactitude des affirmations de l'intimé incombe à l'appelant. En particulier, il est établi que les deux sondages réalisés par l'appelant en 2013 sur le haut des murs de la piscine ont été correctement rebouchés et, si un risque de fuites à leur niveau ne peut pas totalement être exclu, l'expert a estimé que celles-ci n'auraient pas d'incidence sur la villa. A l'évidence, un tel risque de fuite ne peut par ailleurs pas être vérifié sans remettre complètement en eau la piscine, ce à quoi il n'a pas été procédé après la vente.

Il n'est par ailleurs pas établi que des fuites auraient été constatées lorsque, postérieurement à la vente, une entreprise a rempli la piscine d'une cinquantaine de centimètres d'eau, à la demande d'un voisin de l'appelant. Si un autre voisin a rapporté alors avoir craint que de l'eau ne s'infilte dans son appartement, ce dernier n'a pas confirmé que tel avait été effectivement le cas.

Dans ces conditions, le Tribunal a nié à juste titre l'existence d'une tromperie imputable à l'intimé en rapport avec le possible fonctionnement de la piscine au moment de la vente. Les éventuelles imperfections ou défauts de la piscine, découlant de sa vétusté, que l'intimé n'a pas cachée à l'appelant, tombent dès lors sous le coup de l'exclusion de garantie convenue contractuellement et c'est à bon droit que le premier juge a débouté l'appelant de ses prétentions à ce titre.

Au surplus, comme pour la toiture, on relèvera que l'appelant ne saurait prétendre à une réfection complète de la piscine et à sa remise aux standards actuels au titre de la garantie des défauts. A supposer que l'existence d'une tromperie doive être admise, l'appelant n'aurait pu à ce titre exiger qu'une diminution de prix correspondant au coût d'élimination des éventuels défauts d'étanchéité du bassin et au coût de remplacement des installations éventuellement défectueuses, coûts que l'expertise ne permet pas en l'espèce de déterminer et qui devraient en outre être réduits de moitié, dès lors que l'appelant n'est copropriétaire de la piscine que dans cette proportion.

Pour ce motif également, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a débouté l'appelant de ses prétentions en garantie relatives à la piscine de la villa qu'il a acquise.

3.2.3 Pour le reste, l'appelant ne fait pas grief au Tribunal d'avoir condamné l'intimé à lui payer la somme de 2'000 fr. plus intérêts au titre des frais de réfection de la charpente du couvert à voitures. L'intimé n'a quant à lui pas formé d'appel joint.

Par conséquent, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

- 4.** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 6'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 95 al. 1, art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais fournie par celui-ci, qui demeure dans cette mesure acquise à l'Etat et le solde de l'avance en 4'000 fr. lui sera restitué (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera également condamné à payer la somme de 6'000 fr. à l'intimé à titre de dépens d'appel (art. 96, art. 105 al. 2 CPC; art. 85, art. 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mars 2020 par A_____ contre le jugement JTPI/1325/2020 rendu le 24 janvier 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14338/2015-3.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 6'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par celui-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Ordonne la restitution à A_____ du solde son avance de frais à hauteur de 4'000 fr.

Condamne A_____ à payer à B_____ la somme de 6'000 fr. à titre dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Paola CAMPOMAGNANI et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Christel HENZELIN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.