



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15405/2016

ACJC/397/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 21 MARS 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o Monsieur B_____, _____, appelant d'un jugement rendu par la 3^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 août 2022, comparant par Me Timo SULC, avocat, DUPRAZ SULC, rue de la Navigation 21bis, 1201 Genève, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

C_____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me François BELLANGER, avocat, PONCET TURRETTINI, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 mars 2023

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/9459/2022 du 16 août 2022, reçu par A_____ le 18 août 2022, le Tribunal de première instance, statuant sur demandes principale et reconventionnelle, a constaté que la somme de 100'000 fr., consignée le 14 avril 2016 par le précité auprès de Me D_____, notaire à Genève, était due à C_____ SA (chiffre 1 du dispositif), ordonné la libération de cette somme en faveur de celle-ci (ch. 2), condamné A_____ à payer à C_____ SA 5'451 fr. 85, avec intérêts à 5% dès le 9 février 2017 (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 13'300 fr., compensés avec les avances fournies par les parties et mis à charge de A_____ à hauteur de 7'581 fr. et à charge de C_____ SA à hauteur de 5'719 fr., condamné ces derniers à verser aux Services financiers du Pouvoir judiciaire les sommes de 2'181 fr., respectivement 1'419 fr. (ch. 5), condamné A_____ à verser à C_____ SA 2'146 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. a. Par acte expédié le 19 septembre 2022 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, il a conclu à la condamnation de C_____ SA à lui verser 100'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 21 juillet 2016, à ce qu'il soit ordonné à Me D_____ de libérer immédiatement, en sa faveur, ledit montant consigné en son Etude et au déboutement de C_____ SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens. Subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, et, plus subsidiairement, à la condamnation de la précitée à lui verser 89'158 fr. 05, avec intérêts à 5% dès le 21 juillet 2016, ce montant devant être immédiatement libéré en sa faveur par le notaire susvisé.

Il a produit une pièce nouvelle, soit un extrait de la Feuille officielle suisse du commerce du _____ septembre 2022 concernant la raison sociale actuelle de C_____ SA (pièce n° 23).

b. Dans sa réponse, C_____ SA a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais judiciaires et dépens.

c. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Par avis du greffe de la Cour du 10 février 2023, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure:

a. C_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève et active dans la gérance d'immeubles, _____ et _____, les investissements dans les domaines immobilier, _____ et _____, _____,

_____, _____, _____, _____, _____, _____ et _____, ainsi que _____ et _____.

E_____ en est l'administrateur, avec signature individuelle.

b. C_____ SA est titulaire de l'autorisation de construire n° DD 1_____ portant sur la construction d'un immeuble de six appartements en PPE sur les parcelles n° 2_____ et 3_____ sises no. _____ route 4_____ à Genève.

c. Par courriel du 13 avril 2016, A_____, intéressé par l'achat d'un des lots PPE susmentionnés, s'est adressé en ces termes à C_____ SA: "*Je vous confirme ma décision d'acquérir l'appartement [...] au prix de 1'600'000 CHF tel que discuté hier avec les options convenues:*

- Modification de l'entrée à gauche telle que discutée

- Porte/store du box voiture

- Store terrasse

- Douche italienne dans salle de bain du fond

- Baignoire dans la première à droite

- Double vasque dans salle de bain du fond tel que vu avec Mr E_____.

Je vous prie de me faire parvenir la convention de réservation et engagement d'achat avec ces points modifiés ainsi que le descriptif modifié comme vous en parliez hier avec Mr E_____ [...]. Concernant le délai de prise de possession il faut absolument supprimer la phrase de l'art. 2 al. b "la date du 13 octobre etc." et écrire que l'acte de vente et d'achat définitif doit être signé d'ici au 31 août avec prise de possession dans la foulée. Même si tous les travaux ne sont pas terminés il faudra que je prenne possession de l'objet".

d. Le 14 avril 2016, A_____, en tant que "promettant-acquéreur", et C_____ SA, en tant que "promettant-vendeur", ont conclu une "Convention de réservation et engagement d'achat" (ci-après: convention de réservation) portant sur l'un des appartements, une cave et deux places de parking intérieur (art. 1).

Le promettant-acquéreur s'engageait à acquérir les biens susvisés et à signer l'acte authentique de vente et d'achat pour le 31 août 2016 (art. 3).

Cette convention fixait le prix de vente à 1'600'000 fr. et stipulait ce qui suit: "*[I]es éventuels travaux d'aménagement en plus-values en regard du descriptif, qui pourraient être demandés ultérieurement par le promettant-acquéreur feront l'objet de contrats séparés. Le promettant-acquéreur conviendra directement avec*

l'atelier d'architecture E_____ et acquittera lesdits aménagements à la commande, les honoraires d'architecte y afférant ne seront pas décomptés, ils seront offerts. Les parties sont convenues de certains aménagements de l'appartement, compris dans le prix ci-dessus, ils sont décrits dans l'avenant n° 1 qui fait partie intégrante de la présente convention. Tous les autres travaux d'aménagement feront l'objet d'un avenant complémentaire" (art. 4).

L'art. 4 détaillait également les modalités de paiement du prix de vente et prévoyait notamment le paiement de 100'000 fr. *"sans délai à la signature de la présente convention auprès de Me D_____, notaire à Genève [...]"*.

L'art. 5 let. a de cette convention, intitulé *"Renonciation à l'acquisition - dédit"*, avait la teneur suivante: *"[e]n cas de renonciation par le promettant-acquéreur à signer l'acte de vente à terme, l'acompte de réservation de CHF 100'000.00 (cent mille francs) sera définitivement acquis au promettant-vendeur à titre de paiement des travaux de modification convenus, selon l'avenant n° 1 signé ce même jour. Le promettant-acquéreur autorise d'ores et déjà de manière irrévocable Me D_____, notaire, à verser cette somme au promettant-vendeur, sans intérêt".*

e. L'avenant n° 1 à la convention susvisée, également signé le 14 avril 2016, prévoyait qu'en complément de l'art. 3 de celle-ci et du descriptif des travaux, les aménagements suivants étaient compris dans le prix de vente de l'600'000 fr.:

"- Modification de l'installation de la cuisine, comprenant la destruction du mur de la cuisine pour supprimer le couloir vers le séjour;

- Création à gauche de l'entrée d'un aménagement pour créer une colonne prévue pour accueillir une machine à laver et un sèche-linge, appareils fournis par le promettant-acquéreur;

- La porte à rideau du box au sous-sol, largeur 5 m;

- Le store en toile à installer sur la terrasse;

- Modification des salles de bain : création d'une salle de douche à l'italienne dans la salle d'eau 2e à droite, installation de la baignoire dans la salle d'eau 1ère à droite;

- Spots encastrés au plafond dans l'appartement et au plafond de la terrasse".

f. Le 16 avril 2016, A_____ a procédé au versement de 100'000 fr. sur le compte de l'Etude de Me D_____.

g. Le 18 avril 2016, une réunion de chantier s'est tenue dans l'appartement faisant l'objet de la convention de réservation au sujet des aménagements à réaliser sur

place. Le procès-verbal de cette réunion précisait notamment que certains de ces aménagements devaient faire l'objet de devis à adresser à A_____.

h. Par courriel du 26 avril 2016, C_____ SA a notamment transmis à A_____ les devis n° 9 (pour un montant de 2'430 fr.; pièce produite par la précitée sous n° 1001a) et 11 (pour un montant de 3'021 fr. 84; pièce n° 1001b), établis par la société F_____ SARL les 24 et 25 avril 2016, concernant le renforcement des dalles de la terrasse au carbone pour l'installation d'un bain à remous.

i. Par courriel du 27 avril 2016, A_____ a répondu à C_____ SA: "*pour les devis c'est bon. Allez de l'avant*".

j. Par courriel du 27 mai 2016, A_____ a indiqué à C_____ SA: "*[s]uite à notre entretien d'hier, je vous confirme mon renoncement à acquérir l'appartement réservé. Croyez que j'en suis extrêmement confus sachant les divers travaux que vous avez effectués à ma demande. Je vous confirme aussi que je suis prêt à trouver un arrangement pour acquérir un des studios selon la proposition que vous pensez pouvoir me faire entre mon versement et le prix définitif de cet objet. Comme je vous l'ai dit hier je suis tout à fait réceptif à une compensation importante en rapport avec les modifications effectuées sur le montant déjà versé. Je n'ai pas de mots pour vous transmettre d'avantage d'excuses*".

k. Par courriel du 9 juin 2016, C_____ SA, soit son mandataire G_____, a indiqué au H_____, soit la banque approchée par A_____ pour le financement hypothécaire de l'acquisition: "*[e]n date du 14 avril dernier, M. A_____, avec C_____ SA, a[va]it signé une convention de réservation d'un appartement sis dans la promotion "U_____", no. _____ route _____ à V_____ [GE]. Dans un premier temps M. A_____ souhaitait résilier cet engagement. Cette résiliation n'a jamais été formelle. En conséquence, la convention susdite garde toute sa validité*".

A_____ était mis en copie de ce courriel.

l. Par SMS du 13 juin 2016, A_____ a écrit à C_____ SA: "*[v]ous n'aurez sans doute pas de réponse définitive de ma part aujourd'hui. Sommes en négociations avec le fisc pour impôts immobiliers et cela peut prendre encore quelques jours. Je vous saurais gré de bien vouloir me renvoyer le scan de la promesse d'achat avec les signatures. Donnez-moi encore 2 ou 3 jours pour finaliser*".

m. Par courriel du 14 juin 2016, C_____ SA a transmis à A_____ une copie de la convention de réservation du 14 avril 2016 tout en précisant: "*Nous devons être fixés très rapidement sur votre décision. Les entreprises sont bloquées et nous accumulons du retard. Merci de faire diligence*".

n. Par courrier du 14 juin 2016, C_____ SA a invité A_____ à la signature de l'acte de vente de l'appartement en date du 7 juillet 2016 en l'Etude du notaire Me D_____.

o. Par courrier du 21 juin 2016, A_____ a indiqué à C_____ SA qu'il s'était vu contraint de renoncer à l'achat de l'appartement en raison de la survenance imprévue d'un contentieux fiscal impactant sa capacité financière. La convention de réservation n'ayant pas été passée en la forme authentique, elle était nulle et le montant de 100'000 fr. qu'il avait avancé devait lui être remboursé. Il acceptait toutefois, à bien plaisir, de prendre en charge le coût des travaux de modification prévus dans l'appartement à son intention dans la mesure où ceux-ci auraient déjà été réalisés.

p. Par courrier du 5 juillet 2016, C_____ SA a contesté l'argumentation de A_____, en soulignant que celui-ci avait ordonné de nombreuses modifications de l'appartement, qu'elle était en train de chiffrer. Elle craignait toutefois que leur coût ne dépasse le montant de 100'000 fr. déjà versé, qui lui était dû conformément à l'art. 5 let. a de la convention de réservation du 14 avril 2016.

q. Par courriers des 14 et 18 juillet 2016, les parties ont persisté dans leurs positions.

D. a. Par acte déposé le 4 août 2016 au greffe du Tribunal, A_____ a conclu à la condamnation de C_____ SA à lui verser la somme de 100'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 21 juillet 2016, et à ce qu'il soit ordonné à Me D_____ de libérer immédiatement, en sa faveur, ce montant consigné en son Etude.

Il a, en substance, soutenu que la convention de réservation du 14 avril 2016 était nulle, faute de respecter la forme authentique. La somme de 100'000 fr., correspondant à un acompte du prix de vente de l'appartement et non à une éventuelle indemnisation en faveur de C_____ SA, avait ainsi été versée sans cause.

b. Dans sa réponse, C_____ SA a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, à la constatation de ce que le montant de 100'000 fr., consigné auprès du notaire, devait lui revenir et à la libération de ce montant en sa faveur. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à la condamnation de A_____ à lui verser 84'262 fr. 88, avec intérêts à 5% dès le 9 février 2017.

Elle n'a, en substance, pas contesté la nullité de la promesse de vente, faute d'avoir été conclue en la forme authentique. Les parties étaient néanmoins liées par un contrat d'entreprise portant sur les travaux mentionnés à l'avenant n° 1 de la convention de réservation, qui prévoyait une rémunération forfaitaire de 100'000 fr., si A_____ renonçait à signer l'acte de vente. Les travaux précités

avaient été exécutés et devaient ainsi être rémunérés, conformément à la volonté des parties. A cet égard, elle a produit les factures suivantes:

- trois factures de I_____ SA des 4, 13 et 30 mai 2016 concernant des travaux de ventilation suite aux modifications de la cuisine et des salles de bain, ainsi que la création d'un espace buanderie (pièces n° 1005a à 1005c);
- une facture de J_____ SA du 18 octobre 2016 concernant la modification des installations sanitaires s'agissant de la cuisine (deux interventions, dont la deuxième en date du 28 avril 2016), de la création de la buanderie et des salles de bain (n° 1007);
- une facture de K_____ SA du 18 octobre 2016 concernant les travaux d'installation électrique suite aux modifications apportées à la cuisine, à la création de la buanderie et à l'installation des spots encastrés (n° 1008);
- une facture de L_____ SA du 20 octobre 2016 concernant "*les travaux réalisés*" pour l'installation d'une porte à rideau sur le box au sous-sol (n° 1009);
- une facture de F_____ SARL du 21 octobre 2016 concernant la modification de l'installation de la cuisine, la création de la buanderie, la modification des salles de bain et le renforcement des dalles de la terrasse au carbone (n° 1010);
- une facture de M_____ SA du 21 octobre 2016 concernant l'installation d'un store sur la terrasse (n° 1011);
- une facture de N_____ SA du 25 octobre 2016 concernant la création d'une buanderie (n° 1012).

De plus, C_____ SA a allégué que A_____ avait commandé, oralement lorsqu'il se trouvait sur le chantier, une série de travaux supplémentaires pour le coût de 84'262 fr. 88 au total, dont il devait s'acquitter.

c. A_____ a conclu au déboutement de C_____ SA de ses conclusions reconventionnelles, contestant l'existence d'un contrat d'entreprise liant les parties. Il n'avait reçu que les devis n° 9 et 11 de F_____ SARL relatifs aux travaux de renforcement des dalles de la terrasse et C_____ SA ne prouvait pas que ces travaux avaient été réalisés avant sa renonciation à acquérir l'appartement, ni qu'un accord était intervenu s'agissant de travaux supplémentaires.

d. Par ordonnance du 13 juillet 2017, le Tribunal a limité l'instruction de la cause à la question de l'existence ou non d'un ou plusieurs contrats d'entreprise liant les parties.

e. Par courrier du 11 août 2017, A_____ a informé le Tribunal que l'appartement objet de la convention de réservation conclue entre les parties avait finalement été vendu, le 17 juillet 2017, à O_____, au prix de 1'600'000 fr.

f. Lors des audiences du Tribunal des 6 et 20 novembre 2017, A_____ a déclaré n'avoir jamais convenu avec C_____ SA de ce que des travaux pouvaient être commandés oralement et en l'absence de devis préalable. Il n'avait pas donné son accord pour les travaux supplémentaires, objets de la demande reconventionnelle, ni validé de devis afférents aux travaux discutés le 18 avril 2016. Les travaux faisant l'objet des factures produites par C_____ SA étaient inclus dans l'avenant n° 1 de la convention de réservation, et donc compris dans le prix de 1'600'000 fr., ou devaient faire l'objet de devis. Par ailleurs, les travaux mentionnés dans les factures produites sous pièces n° 1007 à 1012 n'étaient pas exécutés à la fin mai 2016.

C_____ SA, soit pour elle E_____, a déclaré que certains travaux étaient inclus dans le prix de 1'600'000 fr., soit ceux listés dans l'avenant n° 1, et que des travaux supplémentaires avaient été commandés oralement par A_____, en l'absence de devis préalable. En effet, ce dernier, présent sur le chantier, indiquait les modifications qu'il voulait effectuer et souhaitait que les travaux se terminent rapidement. La facture produite sous pièce n° 1010 avait été établie le 21 octobre 2016, date qui ne correspondait pas à l'exécution des travaux y afférents, ceux-ci ayant été réalisés entre avril et mai 2016. Il n'était toutefois pas usuel que des factures n'indiquent pas la date d'exécution des travaux. La "*comptabilité du chantier*" reflétait les commandes et l'exécution des travaux, document qu'il pouvait produire dans la présente procédure. La somme de 100'000 fr. versée par A_____ correspondait à la rémunération des travaux commandés par ce dernier. Si une somme avait été convenue à titre de réservation de l'appartement, un montant de 10% du prix aurait été demandé selon l'usage, soit 160'000 fr.

g. Lors des audiences des 31 janvier, 30 avril et 3 septembre 2018, le Tribunal a notamment entendu les témoins suivants:

G_____, agent intermédiaire en fonds de commerce, a déclaré que E_____ lui confiait des mandats pour trouver des acquéreurs de biens immobiliers. A_____ l'avait contacté pour acheter un appartement. Il avait lui-même préparé la convention de réservation. Il était présent lors de la visite de chantier du 18 avril 2016, lors de laquelle A_____ avait commandé oralement de nombreux travaux supplémentaires, qui devaient être réalisés rapidement. Il était également présent le 26 mai 2016 lorsque A_____ avait indiqué qu'il renonçait à acquérir l'appartement. Cette renonciation n'était toutefois pas définitive, raison pour laquelle il avait ultérieurement confirmé à la banque la validité de la convention de réservation. C_____ SA était consciente du risque que la vente ne se finalise

pas, de sorte qu'une clause de dédit avait été prévue dans la convention de réservation.

P_____, administrateur de I_____ SA, a déclaré que les travaux avaient été effectués sur demande de la direction des travaux. Il ne pouvait pas préciser quand sa facture globale avait été adressée à C_____ SA et ne pensait pas avoir facturé de travaux supplémentaires.

Q_____, ancien directeur de J_____ SA, a déclaré avoir établi la facture produite sous pièce n° 1007, qui concernait des travaux de modification requis par A_____. Il ne se souvenait plus de la date d'exécution de ces travaux, mais ladite facture mentionnait la date du 28 avril 2016. Cette facture avait été établie le 18 octobre 2016, soit après la réalisation des travaux, mais il ne s'agissait pas de la facture finale. En tous les cas, ces travaux avaient été exécutés, facturés et payés.

R_____, installateur électricien auprès de K_____ SA, a déclaré que A_____ avait commandé oralement des travaux. Le planning du chantier avait changé en raison de ces commandes. Aucun devis n'avait toutefois été établi pour les travaux effectués.

S_____, maçon auprès de F_____ SARL, a déclaré être intervenu en urgence sur le chantier. Les devis produits sous pièces n° 1001a et 1001b avaient été établis après l'exécution des travaux y afférents, dans la mesure où ceux-ci avaient été demandés en urgence.

T_____, technicien chauffagiste auprès de N_____ SA, a déclaré que des modifications avaient été demandées s'agissant du positionnement d'un collecteur. S'agissant de la facture produite sous pièce n° 1012, celle-ci était datée du 25 octobre 2016, car c'était à ce moment-là que le bureau d'architecture avait requis son établissement. Les travaux avaient été réalisés avant, soit environ un mois avant l'établissement de ladite facture, qui n'était pas finale.

h. Par jugement JTPI/6261/2019 du 3 mai 2019, le Tribunal a dit, sur demande principale, que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise portant sur la réalisation des travaux énumérés à l'art. 4 de la convention de réservation du 14 avril 2016, ainsi qu'à son avenant n° 1, et, sur demande reconventionnelle, par un contrat d'entreprise portant uniquement sur la réalisation des travaux faisant l'objet des devis n° 9 et 11 établis par F_____ SARL les 24 et 25 avril 2016.

Le Tribunal a retenu que la convention de réservation du 14 avril 2016 était un contrat mixte, comprenant un aspect relevant du contrat d'entreprise s'agissant des travaux prévus à son avenant n° 1, dans l'hypothèse où A_____ renoncerait à acquérir l'appartement, en ce sens que ce dernier devrait s'acquitter du coût desdits travaux. En effet, les parties avaient identifié la valeur des travaux à effectuer et fixé celle-ci au prix forfaitaire de 100'000 fr. Le prix des prestations relevant du

contrat d'entreprise étant distingué du prix de vente de l'appartement, la partie de l'accord relative au contrat d'entreprise ne nécessitait pas d'être conclue en la forme authentique. S'agissant de la demande reconventionnelle, seuls deux devis avaient été adressés à A_____, concernant le renforcement des dalles de la terrasse. Le précité les avait acceptés le 27 avril 2016, de sorte que l'existence d'un contrat d'entreprise devait être admise à cet égard. En revanche, C_____ SA n'avait pas établi l'existence d'un contrat d'entreprise portant sur les autres travaux supplémentaires allégués, de sorte qu'elle devait être déboutée de ses conclusions sur ce point.

i. Par arrêt ACJC/530/2020 du 9 avril 2020, la Cour a déclaré irrecevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement susvisé, faute de préjudice difficilement réparable.

j. Lors de l'audience du Tribunal du 26 avril 2021, A_____ a déclaré que les travaux mentionnés dans les factures produites sous pièces n° 1007 à 1012 n'étaient pas réalisés au 27 mai 2016, date à laquelle il avait renoncé à l'achat de l'appartement.

k. Lors des audiences du Tribunal des 24 novembre et 8 décembre 2021, le témoin G_____ a déclaré avoir personnellement constaté que les travaux énumérés à l'avenant n° 1 de la convention de réservation avaient tous été exécutés, avant la renonciation de A_____, soit, selon lui, avant le 27 mai 2016.

O_____, entendue en qualité de témoin, a déclaré avoir acheté, en l'état, l'appartement au prix de 1'600'000 fr. Les travaux étaient terminés, de sorte qu'elle y avait emménagé dès son acquisition.

Le témoin P_____ a déclaré que les travaux mentionnés dans les factures produites sous pièces n° 1005a et 1005b avaient été exécutés entre le 29 avril et le 10 mai 2016.

Le témoin Q_____ a déclaré que les travaux énumérés dans la facture produite sous pièce n° 1007 avaient tous été exécutés. Cette facture avait été établie le 18 octobre 2016, car elle avait été transmise à la comptabilité à ce moment-là. Il ne pouvait pas indiquer la date à laquelle les travaux y afférents avaient été réalisés. Ceux-ci concernaient des travaux de modification, de sorte que J_____ SA attendait la fin des travaux ou le décompte final, soit environ six mois, avant d'envoyer la facture.

Le témoin R_____ a déclaré que les travaux mentionnés dans la facture produite sous pièce n° 1008 avaient tous été exécutés, environ cinq ou six mois avant l'établissement de celle-ci.

Le témoin S_____ a déclaré que les travaux mentionnés dans la facture produite sous pièce n° 1010 avaient tous été exécutés. Il ne souvenait plus de la date de réalisation de ceux-ci. En général, une facture était envoyée environ un mois après l'exécution des travaux. S'agissant des devis n° 9 et 11 établis les 24 et 25 avril 2016 par F_____ SARL, il ne se souvenait plus de la date d'exécution de ces travaux. Dès lors qu'il s'agissait de devis, le témoin ne savait pas si les travaux y afférents avaient été réalisés. Les travaux pouvaient être exécutés entre un et trois mois après l'offre.

Le témoin T_____ a déclaré que les travaux énumérés dans la facture produite sous pièce n° 1012 avaient tous été réalisés avant l'établissement de celle-ci en date du 25 octobre 2016, sans pouvoir préciser de date.

I. Lors de l'audience du Tribunal 31 janvier 2022, C_____ SA, soit pour elle E_____, a déclaré que les travaux énumérés dans les factures produites sous pièces n° 1007 à 1012 avaient tous été exécutés pour le 31 août 2016, date initialement prévue pour la remise de l'appartement. Il ne pouvait pas "*revenir en arrière*" sur les travaux commandés par A_____. Tous les travaux techniques, de carrelage, sanitaires et d'électricité étaient terminés à la fin juillet 2016 et ceux afférents à la peinture, l'installation des prises électriques et l'agencement de la cuisine à la fin août 2016. L'appartement avait été vendu tel quel par la suite.

m. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 15 mars 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a exposé les faits de manière sommaire, sans reprendre ceux déjà retenus dans le jugement JTPI/6261/2019 du 3 mai 2019.

Le Tribunal a considéré que les travaux commandés par A_____ les 14 et 27 avril 2016 avaient été dûment exécutés par C_____ SA, compte tenu des factures produites par celle-ci décrivant lesdits travaux. Les dates de commencement et d'achèvement de ces travaux n'avaient toutefois pas été établies.

Cela étant, conformément à l'accord des parties, A_____, ayant renoncé à l'achat de l'appartement le 21 juin 2016, et partant à la livraison des travaux susvisés, devait s'acquitter du prix de ceux-ci, arrêté forfaitairement à 100'000 fr. En effet, A_____ n'avait pas résilié le contrat d'entreprise du 14 avril 2016 sur la base de l'art. 377 CO, qui était de droit dispositif, mais sur la base de l'art. 5 let. a de la convention de réservation, avec pour conséquence que la somme de 100'000 fr., consignée auprès du notaire, devait être libérée en faveur de C_____ SA.

La prétention en paiement de la précitée pour les travaux commandés le 27 avril 2016 était également fondée et ce, indifféremment, au titre de l'obligation du maître à payer le prix de l'ouvrage exécuté par l'entrepreneur, dont il avait renoncé

ou rendu impossible la livraison (art. 97ss, 363 et 372 CO), ou de son obligation de payer le travail fait et d'indemniser complètement l'entrepreneur pour s'être départi du contrat (art. 377 CO).

EN DROIT

1. 1.1 Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

2. La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_55/2017 du 16 juin 2017 consid. 5.2.3.2).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC).

3. L'appelant a produit une pièce nouvelle devant la Cour.

3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération au stade de l'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

3.2 En l'espèce, la pièce nouvelle n° 23 produite par l'appelant concerne un fait postérieur au jugement entrepris, de sorte qu'elle est recevable.

4. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a donc été rectifié et complété dans la mesure utile, sur la base des actes et pièces de la procédure.

5. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu, faute d'avoir suffisamment motivé sa décision.

5.1 Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) implique l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu. Le juge n'a, en revanche, pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties. Il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a

fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 129 I 232 consid. 3.2, in JdT 2004 I 588; arrêt du Tribunal fédéral 5A_598/2012 du 4 décembre 2012 consid. 3.1).

Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Selon la jurisprudence, sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1).

5.2 En l'occurrence, le Tribunal a expliqué de manière suffisamment claire les raisons justifiant la libération du montant de 100'000 fr. en mains de l'intimée, ainsi que le paiement de 5'451 fr. 85 en faveur de celle-ci.

En particulier, le premier juge a exposé que l'art. 377 CO n'était pas applicable au cas d'espèce, compte tenu de l'accord contractuel des parties y dérogeant. Il a également indiqué qu'à teneur des factures produites par l'intimée il considérait que les travaux commandés les 14 et 27 avril 2016 par l'appelant avaient été exécutés par l'intimée, à une date non établie, ce qui n'était toutefois pas déterminant pour l'issue du litige. Dans ces circonstances, le premier juge n'avait pas l'obligation de discuter tous les autres moyens de preuve produits par les parties ou encore tous les témoignages recueillis.

En tous les cas, à teneur de son appel, l'appelant a été en mesure d'attaquer valablement la motivation du jugement entrepris, qu'il a aisément comprise.

Le grief de violation du droit d'être entendu est donc infondé.

L'appelant reproche également au Tribunal d'avoir procédé à un "*raccourci insoutenable*" en établissant les faits de manière sommaire. La Cour disposant d'un pouvoir de cognition complet, l'état de fait a été complété comme indiqué

sous consid. 4 *supra*, notamment en reprenant les faits déjà retenus dans le jugement JTPI/6261/2019 du 3 mai 2019 rendu dans la présente cause. Une éventuelle violation du droit d'être entendu de l'appelant à cet égard a ainsi été réparée.

6. L'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir appliqué correctement les modalités de résiliation des contrats d'entreprise conclus entre les parties, conformément à l'art. 377 CO. Il soutient que l'intimée n'aurait pas démontré que les travaux commandés par lui les 14 et 27 avril 2016 avaient été exécutés par les différents corps de métier intervenus sur le chantier, qui plus est au 27 mai 2016, soit au moment de sa renonciation à acquérir l'appartement. L'intimée ne pouvait donc pas, selon lui, prétendre à une quelconque indemnisation.

6.1.1 Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer (art. 363 CO).

A teneur de l'art. 377 CO, tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut toujours se départir du contrat, en payant le travail fait et en indemnisant complètement l'entrepreneur.

Cet article confère ainsi au maître, et à lui seul, le droit formateur de mettre fin unilatéralement au contrat. Comme tout droit formateur, il s'exerce par déclaration de volonté sujette à réception. Cette déclaration est irrévocable et ne peut être subordonnée à des conditions. Elle doit être adressée à l'entrepreneur ou à ses représentants. La résiliation est donc valable dès le moment où elle parvient dans la sphère juridique du destinataire. La déclaration n'est soumise à aucune prescription de forme: elle peut intervenir tacitement ou par actes concluants, sans référence à l'art. 377 CO. Seule importe l'expression claire et univoque de la volonté du maître de se départir du contrat; en cas de doute sur l'interprétation de cette volonté, le principe de la confiance s'applique (CHAIX, Commentaire romand CO I, 2021, n° 7 ad art. 377 CO).

Le maître qui se départit du contrat d'entreprise sur la base de l'art. 377 CO reste tenu de payer "*le travail fait*", soit tous les travaux entrepris et nécessaires à l'exécution de l'ouvrage, y compris les travaux préparatoires, jusqu'au moment de la résiliation. Dans ce sens, le maître doit à l'entrepreneur une rémunération partielle (GAUCH, Le contrat d'entreprise, 1999, n° 529 p. 162; CHAIX, op. cit., n° 10 ad art. 377 CO).

L'indemnité complète due par le maître en vertu de l'art. 377 CO consiste en des dommages-intérêts positifs, qui correspondent à l'intérêt de l'entrepreneur à l'exécution complète du contrat; elle comprend conséquemment le gain manqué (ATF 96 II 192 consid. 5).

6.1.2 La question du caractère impératif ou dispositif de l'art. 377 CO n'est pas tranchée par la jurisprudence. L'opinion dominante considère toutefois que cet article est de droit dispositif (ZINDEL/SCHOTT, Commentaire bâlois CO I, 2020, n° 20 ad art. 377 CO; CHAIX, op. cit., n° 20 ad art. 377 CO; GAUCH, op. cit., n° 582).

Les parties sont donc libres de rendre la résiliation plus facile, par exemple en réduisant le prix du travail dû ou en excluant toute indemnité. Elles peuvent, au contraire, la rendre plus difficile, soit la soumettre à des conditions ou l'exclure. De telles conventions trouvent néanmoins leurs limites dans les droits de la personnalité des parties, qui doivent toujours être en mesure de résilier le contrat pour justes motifs (ZINDEL/SCHOTT, op. cit., n° 20 ad art. 377 CO; CHAIX, op. cit., n° 20 ad art. 377 CO; GAUCH, op. cit., n° 583).

En d'autres termes, sont autorisés les accords qui facilitent par avance la résiliation par le maître, en limitant par exemple l'obligation de payer le "*travail fait*" ou en excluant l'obligation d'indemniser du maître. A l'inverse, les parties sont libres de supprimer le droit de résiliation de l'art. 377 CO ou de le subordonner au respect de certaines conditions en convenant par exemple d'une clause pénale au sens impropre. Il va de soi qu'un tel accord n'est valable que dans la mesure où il ne porte pas atteinte aux droits de la personnalité du maître. En particulier, le maître doit avoir le droit, en tout temps et sans restriction, de résilier le contrat pour "*justes motifs*". Les accords qui suppriment ce droit ou qui le restreignent aliènent la liberté du maître dans une mesure contraire aux mœurs (art. 27 al. 2 CC) et sont donc nuls (art. 19 al. 2 CO) (GAUCH, op. cit., n° 583).

6.1.3 Le Tribunal fédéral définit le dédit comme une indemnité qu'une partie promet à une autre pour le cas où elle userait du droit de résoudre le contrat qu'elle s'est réservé (FOËX, Dédit et clause pénale, La vente immobilière, 2010, p. 408). Il consiste généralement dans le versement d'une somme d'argent. On distingue le dédit réel du dédit consensuel (MOOSER, Commentaire romand CO I, 2021, n° 5 ad Intro. art. 158-163 CO).

En cas de dédit réel, la somme de dédit est d'emblée versée à l'autre partie ou bloquée auprès d'un tiers en sa faveur. Sauf convention contraire, le dédit réel est réciproque, en ce sens que chacune des parties a la faculté de se départir du contrat: celle qui a versé la somme en l'abandonnant, celle qui l'a reçue en restituant deux fois cette somme. C'est ce que prévoit l'article 158 al. 3 CO (FOËX, op. cit., p. 409; MOOSER, op. cit., n° 5 ad Intro. art. 158-163 CO).

Le dédit réel n'est dû que si la partie se dégage volontairement (en vertu d'un acte formateur) du contrat ou, en l'absence d'une déclaration de résolution, si elle en empêche l'exécution par sa faute. Le cas échéant, le montant du dédit (déjà versé) est présumé correspondre à des dommages-intérêts forfaitaires. Il ne peut faire

l'objet d'une réduction au sens de l'art. 163 al. 3 CO. En revanche, les sommes qui auront été versées à titre de dédit doivent être remboursées en cas de nullité ou d'inexécution du contrat principal pour une raison autre que le retrait, notamment si le contrat souffrait d'un vice de forme ou d'un vice du consentement ou si l'inexécution est la conséquence de faits extérieurs (MOOSER, op. cit., n° 8 ad art. 158 CO).

Dans le cas du dédit consensuel, la somme n'est pas versée à l'avance; elle sera due et versée si le bénéficiaire fait usage de sa faculté de se départir du contrat. L'art. 158 al. 3 CO ne lui est pas applicable: la clause ne permet qu'à une seule des parties de se départir du contrat (FOËX, op. cit., p. 409). Le dédit consensuel se confond avec la peine résolutoire ou exclusive prévue à l'art. 160 al. 3 CO. En présence d'une telle peine, le bénéficiaire ne peut réclamer que le paiement du montant convenu; il renonce à l'exécution du contrat ou à des dommages-intérêts. Le dédit consensuel n'est pas réductible (MOOSER, op. cit., n° 5 et 7 ad Intro art. 158-163 CO).

6.1.4 A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_230/2019 du 20 septembre 2019 consid. 4.1).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_498/2018 du 11 avril 2019 consid. 5.1.2).

6.2.1 En l'espèce, les parties ne contestent pas avoir été liées par deux contrats d'entreprise portant sur la réalisation des travaux énumérés à l'avenant n° 1 de la convention de réservation du 14 avril 2016 et des travaux figurant dans les devis n° 9 et 11 établis par F_____ SARL, et acceptés par l'appelant le 27 avril 2016, comme retenu par le Tribunal dans le jugement JTPI/6261/2019 du 3 mai 2019.

L'appelant soutient avoir mis fin aux contrats d'entreprise susvisés en application de l'art. 377 CO. A bien le comprendre, il reproche au premier juge d'avoir considéré qu'il avait renoncé à la livraison des travaux commandés par lui le 14 avril 2016 en se fondant sur la convention de réservation, en tant que telle, et non sur le contrat d'entreprise conclu pour les travaux énumérés à l'avenant n° 1.

Or, dans le jugement JTPI/6261/2019 du 3 mai 2019, le Tribunal a retenu que la convention de réservation du 14 avril 2016 contenait les éléments constitutifs du contrat d'entreprise conclu par les parties s'agissant des travaux susvisés. Il a également retenu que l'art. 5 let. a de ladite convention, qui se rapportait à ces travaux et à leur paiement en cas de renonciation par l'appelant à signer l'acte de vente, constituait un élément de ce contrat d'entreprise, ce qui n'est pas remis en cause par les parties. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelant, il n'est pas "incohérent", ni arbitraire, de retenir qu'il a résilié ce contrat d'entreprise en se fondant sur les termes de la convention de réservation du 14 avril 2016. A cet égard, le premier juge n'a pas procédé, dans le jugement JTPI/6261/2019 du 3 mai 2019, à une interprétation des termes de ladite convention, mais s'est limité à déterminer si les parties avaient ou non conclu des contrats d'entreprise.

L'appelant se prévaut du fait que l'intimée n'a pas soutenu, en première instance, que l'art. 377 CO n'était pas applicable au cas d'espèce. Dès lors qu'il s'agit d'une question de droit, cette critique n'est pas fondée, le Tribunal n'étant pas lié par la motivation juridique des parties.

Comme relevé sous consid. 6.1.2, il est admis que l'art. 377 CO est de droit dispositif, de sorte que les parties peuvent y déroger et prévoir des modalités de résiliation différentes, comme en l'espèce. En effet, à teneur de l'art. 5 let. a de la convention de réservation du 14 avril 2016, intitulé "*Renonciation à l'acquisition - dédit*", les parties se sont entendues sur les modalités de résiliation du contrat d'entreprise portant sur les travaux prévus à l'avenant n° 1 de ladite convention, en cas de renonciation par l'appelant à l'acquisition de l'appartement.

L'instruction de la cause n'a pas établi les éventuelles discussions des parties ayant précédé ou accompagné la signature de la convention susvisée, en particulier de son art. 5 let. a. Le comportement ultérieur des parties ne permet pas non plus d'établir clairement ce qu'elles avaient à l'esprit lorsqu'elles se sont engagées sur ce point précis. Il apparaît toutefois que l'appelant était conscient de devoir une

indemnisation à l'intimée pour les travaux effectués, du fait de sa renonciation, comme cela ressort expressément de son courriel du 27 mai 2016.

Il n'est ainsi pas aisé de dégager une réelle et commune intention des parties s'agissant de la nature du montant de 100'000 fr. visé par l'art. 5 let. a de la convention de réservation. Il faut donc se livrer à une interprétation objective de cette clause, dont la teneur est la suivante: "*[e]n cas de renonciation par le promettant-acquéreur à signer l'acte de vente à terme, l'acompte de réservation de CHF 100'000.00 (cent mille francs) sera définitivement acquis au promettant-vendeur à titre de paiement des travaux de modification convenus, selon l'avenant n° 1 signé ce même jour. Le promettant-acquéreur autorise d'ores et déjà de manière irrévocable Me D_____, notaire, à verser cette somme au promettant-vendeur, sans intérêt*".

Cette formulation explicite clairement la nature de l'engagement des parties. En effet, la somme forfaitaire de 100'000 fr. est due par le "*promettant-acquéreur*" (recte: le maître de l'ouvrage) en cas de décision unilatérale de celui-ci de renoncer à acquérir l'appartement, et donc de résilier le contrat d'entreprise, à titre de paiement des travaux convenus à l'avenant n° 1. Il s'agit donc d'une indemnisation forfaitaire. Par ailleurs, le terme "*dédit*" utilisé dans l'intitulé de l'art. 5 let. a de la convention de réservation correspond à une indemnisation promise par une partie à l'autre pour le cas où elle userait de son droit de résoudre le contrat. A cet égard, le témoin G_____ a confirmé qu'il s'agissait bien d'une clause de dédit.

L'appelant n'a pas allégué ne pas avoir été rendu attentif à cette clause de dédit, voire ne pas l'avoir comprise. Il n'a pas non plus allégué que celle-ci violerait d'une quelconque manière ses droits de la personnalité.

Dans ces circonstances, l'art. 5 let. a de la convention de réservation, qui déroge au système légal de droit dispositif de l'art. 377 CO, est opposable à l'appelant.

6.2.2 L'appelant a définitivement renoncé à acquérir l'appartement, résiliant ainsi le contrat d'entreprise conclu le 14 avril 2016, par courrier du 21 juin 2016, de sorte que l'évènement déclenchant le droit de l'intimée à l'indemnisation forfaitaire des travaux prévus à l'avenant n° 1 s'est réalisé.

S'agissant de la date de résiliation susvisée, l'appelant a manifesté à l'intimée, une première fois, sa volonté de renoncer à acquérir l'appartement par courriel du 27 mai 2016. Cette renonciation n'était toutefois pas définitive, ce qui ressort du courriel de l'intimée à la banque du 9 juin 2016, dont l'appelant était mis en copie, du message de ce dernier du 13 juin 2016, ainsi que des courriers de l'intimée à l'appelant du 14 juin 2016. Cela a également été confirmé par le témoin G_____. L'appelant a donc manifesté à l'intimée, de manière claire, univoque et définitive, sa volonté de renoncer à l'achat de l'appartement par courrier du 21 juin 2016.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, la date d'achèvement des travaux énumérés à l'avenant n° 1 n'est pas pertinente pour déterminer si l'intimée a ou non droit à l'indemnisation forfaitaire convenue par les parties. En effet, à teneur de l'art. 5 let. a de la convention de réservation, les parties n'ont pas conditionné le versement de la somme de 100'000 fr. à l'exécution effective des travaux par l'intimée avant la renonciation d'achat par l'appelant. Par ailleurs, à la lecture de cet article, cette somme était déjà acquise à l'intimée, de manière irrévocable, en date du 14 avril 2016.

Il s'ensuit que l'arrêt temporaire du chantier, mentionné par l'intimée dans son courriel du 14 juin 2016 adressé à l'appelant, n'est pas déterminant, contrairement à ce que soutient ce dernier.

Par ailleurs, le fait que l'appelant a accepté à bien plaisir, dans son courrier du 21 juin 2016, de prendre en charge le coût des travaux prévus, uniquement dans la mesure où ceux-ci auraient déjà été réalisés, ne saurait modifier l'accord contractuel des parties stipulé à l'art. 5 let. a de la convention de réservation.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, le premier juge était fondé à retenir que les travaux énumérés à l'avenant n° 1 de la convention de réservation avaient été exécutés par les différents corps de métier intervenus sur le chantier. En effet, les factures produites par l'intimée sous pièces n° 1005 et 1007 à 1012 mentionnent expressément la réalisation de ces travaux, soit ceux concernant les modifications de la cuisine et des salles de bain, la création d'une buanderie, ainsi que l'installation d'une porte à rideau pour le box au sous-sol, d'un store sur la terrasse et de spots encastrés. Le fait que les dates d'exécution de ces travaux ne ressortent pas des factures - élément non pertinent en l'espèce - ne suffit pas à mettre en doute la force probante de celles-ci, comme soutenu par l'appelant. Il en va de même du fait que l'intimée n'a pas démontré avoir contrôlé ces factures ou encore que celles-ci faisaient partie de sa "*comptabilité du chantier*". Les dates d'établissement de ces factures ne sont pas non plus déterminantes. En effet, les témoins G_____, P_____, Q_____, R_____, S_____ et T_____ ont tous confirmé que les travaux susvisés avaient été exécutés.

L'art. 377 CO n'étant pas applicable à la résiliation du contrat d'entreprise portant sur les travaux énumérés à l'avenant n° 1 de la convention de réservation, l'intimée n'avait pas l'obligation de limiter le préjudice subi par l'appelant, notamment en cessant l'exécution de l'ouvrage, comme soutenu par ce dernier. L'intimée ne devait pas non plus démontrer un gain manqué, en raison de la renonciation de l'appelant à l'achat de l'appartement. Le fait que celui-ci a finalement été vendu à un tiers n'est donc pas pertinent.

Compte tenu des considérations qui précèdent, la somme de 100'000 fr., consignée auprès du notaire, est due à l'intimée, comme retenu par le premier juge.

6.2.3 En revanche, à défaut d'accord contractuel contraire, l'art. 377 CO s'applique à la résiliation du contrat d'entreprise portant sur les travaux mentionnés dans les devis n° 9 et 11 établis par F_____ SARL les 24 et 25 avril 2016, et acceptés par l'appelant le 27 avril 2016, soit le renforcement des dalles de la terrasse au carbone.

A teneur de la facture produite par l'intimée sous pièce n° 1010, ces travaux de renforcement ont été exécutés par F_____ SARL, ce que le témoin S_____ a d'ailleurs confirmé. En outre, lors de sa première audition, ce témoin a déclaré que les devis n° 9 et 11 des 24 et 25 avril 2016 avaient été établis après l'exécution desdits travaux, ceux-ci ayant été demandés en urgence. Ce témoignage suffit à accréditer la thèse de l'intimée, à savoir que ces travaux ont été réalisés avant le 21 juin 2016, date à laquelle l'appelant a renoncé à l'achat de l'appartement et a donc résilié ce contrat d'entreprise.

Le fait que le témoin S_____, lors de sa deuxième audition, a déclaré ne plus se souvenir de la date d'exécution des travaux susvisés ne saurait modifier ce qui précède. En effet, cette deuxième audition a eu lieu plus de trois ans et demi après la première, de sorte que ces premières déclarations ont une force probante accrue.

La somme de 5'451 fr. 85, non contestée, correspondant aux travaux de renforcement des dalles de la terrasse est donc due à l'intimée, à titre de rémunération du travail fait avant la résiliation du contrat d'entreprise y afférent, comme retenu par le premier juge.

6.2.4 Par conséquent, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

7. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 8'000 fr. et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 95, 96 et 106 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC). Ils seront compensés à hauteur de ce montant avec l'avance de 10'000 fr. fournie par l'appelant, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 98 et 111 al. 1 CPC). Le solde de son avance, soit 2'000 fr., lui sera restitué.

L'appelant sera, en outre, condamné à verser 8'000 fr. à l'intimée à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 septembre 2022 par A_____ contre le jugement JTPI/9459/2022 rendu le 16 août 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15405/2016.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 8'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais fournie par lui, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ la somme de 2'000 fr.

Condamne A_____ à verser 8'000 fr. à C_____ SA à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

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.