



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17871/2012

ACJC/1724/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 21 DECEMBRE 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 22 mars 2016, comparant par Me Serge Fasel, avocat, rue du 31-Décembre 47, case postale 6120, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) **B_____ SA**, ayant son siège social _____ (VD), intimée, comparant par Me Gregory Connor, avocat, rue du Rhône 100, case postale 3086, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **Madame C_____**, domiciliée _____ (GE), autre intimée, comparant par Me François Bellanger, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 janvier 2017.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/3933/2016 du 22 mars 2016, le Tribunal de première instance a condamné A_____ à payer à B_____ SA la somme de 124'890 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 8 janvier 2011 (ch. 1 du dispositif), a prononcé à due concurrence la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer du 5 octobre 2011, poursuite n° 1_____, qui lui a été notifié le 11 octobre 2011 (ch. 2), a arrêté les frais judiciaires à 15'820 fr. et les a mis à la charge de A_____, les a compensés avec les avances de 6'500 fr. fournies par A_____ et à concurrence de 9'320 fr. avec celles fournies par B_____ SA, a condamné A_____ à payer à B_____ SA la somme de 9'320 fr., a ordonné la restitution à B_____ SA de la somme de 1'880 fr. et a ordonné la restitution à C_____ de la somme de 920 fr. (ch. 3), a condamné A_____ à payer à B_____ SA le montant de 14'200 fr. au titre de dépens (ch. 4), a condamné A_____ à payer à C_____ le montant de 13'140 fr. TTC au titre de dépens (ch. 5) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 3 mai 2016, A_____ appelle de ce jugement qu'il a reçu le 29 mars 2016. Dirigeant son appel tant contre B_____ SA que contre C_____, il conclut à l'annulation des chiffres 1 à 5 du dispositif de cette décision, et cela fait, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il doit la somme de 124'890 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 8 janvier 2011 à B_____ SA, à ce que la demande de B_____ SA soit rejetée pour le surplus, à ce que C_____ soit condamnée à le relever de toute condamnation par suite de la demande formée par B_____ SA le 12 février 2013 et à lui payer la somme de 109'159 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 8 janvier 2011, avec suite de frais et dépens.

A_____ ne conteste pas être le débiteur de B_____ SA mais fait valoir que C_____ s'était engagée à payer les coûts résultant des travaux supplémentaires qu'elle avait demandés.

b. B_____ SA conclut, avec suite de frais et dépens, à la confirmation du jugement, à ce qu'il soit donné acte à A_____ de ce qu'il acquiesce au chiffre 1 du dispositif du jugement en reconnaissant lui devoir la somme de 124'890 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 8 janvier 2011.

B_____ SA relève que ses rapports avec A_____ ne sont plus litigieux dès lors que ce dernier reconnaît lui devoir le solde des factures ouvertes, soit le montant en capital de 124'890 fr. 10.

c. C_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement, avec suite de frais et dépens.

Elle fait valoir que la somme due par A_____ à B_____ SA consiste dans un surcoût des travaux qu'il n'a pas commandés et qu'elle n'a pas à le prendre en charge.

C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les 14 et 17 octobre 2008, A_____ et son épouse, d'une part, et C_____, d'autre part, ont conclu, devant notaire, une promesse de vente-achat portant sur la parcelle 2_____ de la commune D_____ (Genève), sise chemin E_____ 7, dont les premiers étaient propriétaires.

Une luxueuse villa était en cours de construction sur cette parcelle. C_____ désirant un produit fini, les époux A_____ se sont engagés à faire exécuter et achever, sous leur responsabilité, tous les travaux en cours, notamment ceux relatifs aux aménagements extérieurs du bâtiment.

Selon la promesse de vente, C_____ pouvait faire surveiller l'exécution des travaux par son architecte conseil lequel était autorisé à pénétrer sur le chantier, participer aux rendez-vous de chantier et suggérer des modifications ou améliorations aux travaux. Dans ce dernier cas, il était expressément prévu que C_____ soumettrait aux époux A_____, par l'intermédiaire de l'architecte de l'immeuble, toutes les demandes de modifications et/ou de travaux supplémentaires, les époux A_____ se réservant le droit de les refuser. C_____ devait adresser ses demandes de modifications ou de travaux supplémentaires exclusivement à l'architecte de l'immeuble, n'étant en aucun cas autorisée à donner personnellement des instructions aux entreprises. Les éventuelles modifications ou travaux supplémentaires demandés ne devaient être exécutés - aux seuls frais, risques et périls de C_____ - que lorsque le devis établis par l'architecte de l'immeuble aurait été signé par C_____ pour acceptation, l'architecte de l'immeuble établissant en outre un décompte pour ces travaux qui, non compris dans le prix de vente, seraient réglés lors de la vente définitive par C_____.

b. Le plan des aménagements extérieurs du terrain établi en avril 2009 prévoyait que la terrasse devant la maison surplombe de plusieurs dizaines de centimètre le début du terrain engazonné, le bas du mur étant caché par une haie. Le terrain descendait ensuite au bord du lac par des marches paysagères (gradins) puis un talus résiduel jusqu'à la terrasse du bord de lac.

c. A la demande de A_____, B_____ SA - notamment active dans la réalisation d'aménagement de parcs, promenades et jardins - a établi, le 13 mai 2009, un devis, n° 4, portant sur des travaux d'aménagements extérieurs, plantations et plants non compris, pour un montant total de 416'758 fr. 70.

Ce devis comportait notamment les postes suivants :

-
- chargement et évacuation des déblais non récupérables (cube camion), estimation : 100 m3 à 49 fr., soit 4'900 fr.
 - chargement et évacuation des souches : 5 m3 à 120 fr., soit 600 fr., étant relevé que le devis mentionne l'abattage de deux arbres (un cèdre et un noyer)
 - fourniture et mise en place de terre végétale, estimation selon profil définitif : 460 m3 à 68 fr., soit 31'280 fr.
 - fourniture et mise en place de terre végétale criblée : 40 m3 à 98 fr., soit 3'920 fr.
 - transport sur le chantier : 500 m3 à 15 fr., soit 7'500 fr.

Il a été accepté par F_____, l'architecte de l'immeuble mandaté par A_____, pour le compte de ce dernier.

d. Sur la base de ce devis, B_____ SA a établi, le 24 juin 2009, un contrat d'entreprise n° 69 que F_____ a ratifié pour le compte de A_____.

e. En juillet et septembre 2009, A_____ a requis et obtenu l'autorisation d'abattre deux noyers et trois mélèzes.

f. Entre le 6 novembre 2009 et le 16 mars 2010, le contrat initialement conclu avec B_____ SA a été complété par plusieurs avenants (n° 69-1 à n° 69-5), accompagnés de devis, qui ont été signés par F_____, B_____ SA et A_____.

g. Les travaux de profilage du terrain ont commencé en été 2009 pour se terminer à la mi-janvier 2010.

h. Sur le plan définitif des aménagements extérieurs du terrain établi en février 2010, on constate que le début du terrain engazonné a été mis au même niveau que la terrasse devant les baies vitrées. Le terrain descendait ensuite, comme le plan initial, au bord du lac par des marches paysagères (gradins) puis un talus résiduel jusqu'à la terrasse du bord de lac.

i. Le 19 mars 2010, F_____ a dressé un rapport financier comprenant sous le poste « jardinage » le contrat n° 69 du 24 juin 2009 ainsi que les avenants n° 69-1 à n° 69-5.

j. Le 24 mars 2010, alors que certains travaux n'étaient pas encore achevés, les époux A_____, et C_____ ont conclu, devant notaire, la vente de la parcelle pour un montant de 31'758'880 fr.

Dans ce contrat, les vendeurs se sont obligés à faire exécuter et achever, à leurs frais et sous leur responsabilité, tous les travaux non encore achevés au jour de la signature de l'acte, notamment les aménagements extérieurs des bâtiments, et ceci à leurs frais. Etaient considérés comme des travaux non achevés tous les travaux à réaliser conformément aux contrats et à leurs avenants, mentionnés dans le rapport financier du 19 mars 2010 de l'« architecte de l'immeuble » signé par les parties et annexé à la minute du contrat de vente, et qui n'avaient pas encore fait l'objet

d'une réception verbalisée dans un procès-verbal de réception au jour de la signature de l'acte. En sus, une liste de travaux devant être considérés comme non achevés a été dressée (clause n^{os} 3 et 7).

Ils se sont également engagés à prendre en charge les surcoûts des travaux visés à la clause n° 7, à l'exclusion de tous les autres.

Par ailleurs, les vendeurs se sont interdits, à compter de la signature de la vente, de commander des travaux supplémentaires ou de procéder à des modifications sans l'accord écrit de l'acquéreur. En aucun cas les vendeurs n'étaient tenus de procéder ou de faire procéder à des modifications ou à des travaux supplémentaires sans que le paiement aux entrepreneurs ne soit garanti par l'acquéreur. Tous nouveaux travaux, en particulier les plantations, devaient être commandées par C_____, en son nom, à ses frais et risques. Si les vendeurs acceptaient néanmoins de faire procéder en leur nom à des modifications non visées dans les « travaux à achever », selon la terminologie de l'acte, ou des travaux supplémentaires non visés à la clause n° 3, ces modifications ou travaux supplémentaires devaient être entrepris pour le compte de l'acquéreur et cette dernière s'engageait, d'une façon générale, à rembourser aux vendeurs tous montants que ces derniers pourraient être amenés à devoir payer en relation avec ces travaux.

k. Postérieurement à la vente, le contrat n° 69 de B_____ SA a encore été complété par trois avenants, accompagnés de devis (n° 69-6 à n° 69-8), qui ont été signés par F_____ et B_____ SA, dont l'avenant n° 69-6 du 21 avril 2010, portant sur la « réfection du chemin E_____ 7 », « devis réactualisé selon demande de Monsieur G_____ du 9.04.2010 » (38'419 fr. 50).

l. Les travaux liés au contrat n° 69 ont fait l'objet d'un procès-verbal de réception le 8 octobre 2010.

m. Le 7 décembre 2010, B_____ SA a établi une facture finale relative aux travaux effectués laissant apparaître un solde de 131'386 fr. 75 en sa faveur « payable net à 30 jours ».

Cette facture comprenait notamment les postes suivants :

- chargement et évacuation des déblais non récupérables (cube camion) : 237 m3 à 49 fr., soit 11'6130 fr. HT;
- chargement et évacuation des souches : 89 m3 à 120 fr., soit 10'680 fr. HT;
- fourniture et mise en place de terre végétale : 1'057 m3 à 68 fr., soit 71'876 fr. HT;
- transport sur le chantier : 1'057 m3 à 15 fr., soit 15'855 fr. HT;
- réfection du chemin E_____ 7 : 38'419 fr. 55 TTC.

n. Le solde de cette facture n'ayant pas été honorée, le 11 octobre 2011, B_____ SA a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur la somme de 131'386 fr. 75 intérêts à 5% l'an dès le 8 janvier 2011.

A_____ y a formé opposition.

o. Par requête du 24 août 2012, déclarée non conciliée le 12 novembre 2012 et expédiée aux fins d'introduction le 11 février 2013, B_____ SA a assigné, sous suite de frais, A_____ en paiement de la somme de 131'386 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 8 janvier 2011 et a conclu à la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____.

p. A_____ a conclu à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il reconnaissait devoir la somme de 15'730 fr. 95 avec intérêts à 5% dès le 8 janvier 2011 à B_____ SA et a conclu à ce que C_____, dont il a sollicité l'appel en cause, soit condamnée à le relever de toute condamnation à l'égard de B_____ SA. Il a, en outre, conclu à ce que B_____ SA et C_____ soient condamnées solidairement en tous les frais et dépens.

En substance, il a fait valoir que la facture finale comprenait des travaux qui avaient été commandés par C_____ ou dont la prise en charge incombait à celle-ci. Il reconnaissait ainsi uniquement devoir la somme de 15'730 fr. 95.

q. Par jugement JTPI/13879/2013 du 17 octobre 2013, le Tribunal a admis la recevabilité de l'appel en cause formé par A_____ à l'égard de C_____.

r. Invitée à se déterminer sur l'appel en cause, B_____ SA a conclu à ce que le Tribunal donne acte à A_____ de ce qu'il lui devait la somme de 15'730 fr. 95 avec intérêts à 5% dès le 8 janvier 2011 et l'y condamne en tant que de besoin, lui donne acte de ce qu'elle renonçait à réclamer, par gain de paix, le montant de 6'037 fr. 80 dû au titre du déchargement du lustre, et condamne A_____ à lui payer le solde de 109'618 fr. avec intérêts à 5% dès le 8 janvier 2011.

Elle a exposé que, d'une manière générale, les travaux étaient à la charge de A_____, C_____ s'étant engagée à s'acquitter uniquement les plus-values qu'elle souhaitait apporter au projet. Les quantités supplémentaires de terre ainsi que l'évacuation des remblais et l'évacuation des souches et branches avaient été rendus nécessaires par le profilage du terrain modifié en cours de chantier par F_____ au nom et pour le compte de A_____ et la réfection du chemin avait été prévue et requise dès le début du chantier comme c'est d'usage dans le domaine. Par conséquent ces postes devaient être supportés par A_____.

s. C_____ a conclu au déboutement de A_____ à son égard, et à la condamnation de celui-ci, et/ou de B_____ SA, en tous les frais et dépens.

Elle a fait valoir que les époux A_____ s'étaient engagés à lui vendre une propriété entièrement refaite et comprenant les aménagements extérieurs à l'exception des plantations. Elle s'était acquittée des travaux de plantation à sa charge. Tous les travaux visés par les avenants et leurs surcoûts devaient être supportés par les époux A_____, notamment la réfection du chemin.

t. Il résulte des témoignages et de déclarations des parties devant le Tribunal que le bureau F_____, notamment en charge des aménagements extérieurs, devait rendre un chantier terminé avec les mouvements de terrain, l'abattage d'arbres, l'ensemencement des parcelles, la pose de gradins en bois et le revêtement de sol en pierres (tém. F_____) à l'exclusion des plantations et du gazon plaqué que C_____ avait commandé personnellement à B_____ SA (tém. F_____; tém. H_____).

Après la vente de la villa, A_____ ne s'était plus occupé du chantier. Lorsque C_____ demandait une modification au bureau F_____, cette modification était chiffrée et faisait l'objet d'un accord entre elle et A_____, accord dont le bureau F_____ n'était pas toujours informé (tém. F_____). S'agissant de la maison, A_____ avait accepté des dépassements de quelques centaines de milliers de francs. Il avait par exemple accepté que C_____ fasse un salon de coiffure là où il avait prévu un fitness (décl. A_____). En revanche, il n'était pas au courant des changements concernant le jardin pour lequel il y avait uniquement un budget, C_____ étant libre de prendre les décisions dans ce cadre (décl. A_____). Les travaux étaient donc réalisés conformément aux instructions de C_____ - par le biais de F_____, celle-ci n'ayant jamais eu de contact direct avec B_____ SA - dans la mesure où les modifications qu'elle demandait étaient intégrées dans le projet (tém. F_____; décl B_____).

C_____ avait notamment demandé au bureau F_____ des modifications relativement aux mouvements du sol par rapport à ce qui avait été initialement prévu (tém. F_____ et G_____). F_____ avait alors demandé à B_____ SA que le terrain soit plat par rapport à la terrasse, du fait de la vue et de la possibilité de passer de la terrasse au jardin sans emprunter les escaliers. Cette modification de profil avait impliqué la commande supplémentaire d'une importante quantité de terre végétale qui avait augmenté les coûts. C_____ et son architecte conseil n'avaient pas demandé personnellement cette modification à B_____ SA (décl. B_____).

Des abattages d'arbres supplémentaires à ceux initialement prévus avaient été convenus entre B_____ SA et le bureau F_____. C_____ et son architecte conseil n'avaient pas participé à cette décision (décl. B_____).

Les travaux de réfection du chemin E_____ avaient été sollicités par les voisins à la suite de dégâts commis lors des travaux (tém. F_____). L'avenant

complémentaire n° 6 - relatif à la réfection du chemin - avait été demandé à B_____ SA par F_____, qui l'avait signé pour A_____. C_____ et son architecte conseil n'avaient pas participé à cette décision (décl. B_____).

u. Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu que les quantités supplémentaires de déblais non récupérables, de souches, de branches et de terre végétale qui avaient engendré un surcoût de 65'744 fr. étaient dus à des travaux qui avaient été requis et exécutés avant la signature de la vente. En outre, B_____ SA avait affirmé que C_____ n'avait pas participé aux décisions de modification du projet initial en rapport avec le profil du terrain ainsi que l'abattage et l'élagage davantage d'arbres. Par conséquent, il s'agissait de travaux non achevés devant être pris en charge par A_____. Les travaux relatifs à la réfection du chemin E_____ avaient été sollicités par les voisins à la suite de dégâts commis lors du chantier et ils avaient été commandés par le représentant de A_____ sans que C_____ n'intervienne. Ils étaient donc également à la charge des vendeurs.

EN DROIT

1. L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est de plus de 100'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Par soucis de simplification, A_____ sera désigné comme « appelant » et C_____ comme « intimée », B_____ SA étant appelée par son nom.

2. **2.1** Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

L'appel doit être déposé dans le délai de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ).

L'art. 311 al. 1 CPC prévoit que l'appel doit être motivé. Il incombe au recourant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur

lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1).

L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1 et les arrêts cités; REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Edit.], 2013, n. 12 et 38 ad art. 311 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelant conclut à l'annulation des chiffres 1 à 5 du dispositif du jugement. Il a toutefois simultanément conclu à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il doit à B_____ SA la somme de 124'890 fr. 10 avec intérêt à 5% l'an dès le 8 janvier 2011, soit le montant auquel le Tribunal l'a condamné sous le chiffre 1 du dispositif du jugement. En outre, il ne reproche pas au Tribunal d'avoir considéré que F_____ avait toujours agi en son nom en signant les différents avenants à la vente de la villa, notamment l'avenant n° 69-6 en lien avec la réfection du chemin. De même, l'appelant n'a pas exposé en quoi le prononcé de la mainlevée de l'opposition qu'il a formé au commandement de payer que lui a fait notifier B_____ SA serait critiquable. Partant, l'appel sera déclaré irrecevable en tant qu'il est formé contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement.

En revanche, les ch. 3 à 5 relatifs aux frais et dépens de la procédure de première instance pourront encore être revus d'office en cas d'annulation de tout ou partie du jugement entrepris dans le cadre du présent appel (art. 318 al. 3 CPC).

Enfin, même si l'appelant ne conclut pas formellement à l'annulation du chiffre 6 du dispositif du jugement - qui déboute les parties de toutes autres conclusions - il reprend ses conclusions de première instance, dont il a été débouté, tendant à ce que C_____ soit condamnée à le relever de toute condamnation à l'égard de B_____ SA, limitant toutefois sa demande à 109'159 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 8 janvier 2011. Dès lors, l'appel sera limité à l'examen des prétentions formulées par l'appelant à l'égard de l'intimée.

3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent litige (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC).
4. L'appelant fait valoir que l'intimée doit prendre en charge la somme de 109'159 fr. 15 qui découle de travaux supplémentaires qu'elle a commandés. Cette dernière estime pour sa part que cette somme relève de surcoûts des travaux devisés et qu'elle doit exclusivement s'acquitter des frais de plantations à l'exclusion de toute autre dépense.

4.1 Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu 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 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 132 III 268 consid. 2.3.2; ATF 118 II 365 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - 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 (application du principe de la confiance). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 280 consid. 3.1; 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

4.2 En l'espèce, il résulte de la promesse de vente et du contrat de vente que l'appelant s'est engagé à vendre à l'intimée une propriété entièrement achevée, aménagement extérieurs compris, à l'exception des plantations. Il a été expressément prévu lors de la conclusion de la promesse de vente que l'intimée puisse demander des modifications ou améliorations aux travaux à ses frais, risques et périls. Un protocole très précis a toutefois été fixé, à savoir que l'intimée devait s'adresser exclusivement à l'architecte de l'appelant pour toute demande de modifications ou de travaux supplémentaires et cette demande, une fois approuvée par l'appelant, devait faire l'objet d'un devis auquel l'intimée devait souscrire par sa signature avant que l'exécution des travaux ne soit autorisée. Enfin, un décompte de ces travaux devait être effectué lors de la vente définitive de l'immeuble, l'intimée devant régler le prix de ceux-ci, s'ils n'étaient pas inclus dans le prix de vente.

La volonté des parties telle qu'exprimée dans ce texte notarié était donc clairement que le coût des travaux soit mis à la charge de l'appelant à moins que l'intimée ait expressément réclamé des modifications ou des travaux supplémentaires et qu'elle ait accepté, par sa signature, d'en prendre en charge le coût déterminé dans un devis.

Dans le contrat de vente, il était également prévu que si l'intimée désirait, après la conclusion de la vente, procéder à des modifications dans les travaux à achever ou solliciter des travaux supplémentaires, ceux-ci devaient être commandés personnellement par l'intimée à l'entreprise en son nom et à ses frais. Et si néanmoins l'appelant acceptait de faire procéder en son nom aux modifications non visées, l'intimée s'engageait d'une façon générale à lui en rembourser les montants.

Le comportement ultérieur des parties ne vient pas contredire la teneur de ces contrats. B_____ SA a clairement expliqué que l'intimée n'était jamais intervenue directement auprès d'elle pour lui demander des modifications du contrat ou des travaux supplémentaires, à l'exception des plantations. F_____ a également confirmé que c'était à lui que l'intimée avait demandé la modification du profil du terrain et qu'à sa connaissance toutes les modifications avaient été discutées entre l'appelant et l'intimée, même s'il ne connaissait pas la teneur de leurs accords. L'intimée a donc toujours suivi le processus mis en place dans les contrats s'agissant des modifications ou des travaux supplémentaires et F_____ a toujours commandé les modifications sollicitées par l'intimée à B_____ SA avec l'accord de l'appelant.

Au vu de ce qui précède, le contrat n'a pas à être interprété. L'intimée s'est bien engagée à payer les coûts résultant des modifications du contrat pour lesquels un devis a été dressé et qu'elle a signé pour accord avant que lesdits travaux ne soient effectués.

Il convient donc d'examiner pour chaque point contesté par l'appelant si le protocole fixé dans la promesse de vente ou le contrat ont été respectés.

- 5. 5.1** L'appelant conteste en premier lieu que les frais résultant de la modification du profil du terrain soient mis à sa charge.

Selon le témoignage de F_____ et de G_____, cette modification a été sollicitée par l'intimée et il n'est pas rendu vraisemblable que l'appelant ait spontanément décidé de modifier les plans du jardin alors qu'il n'avait pas l'intention d'habiter les lieux.

Ces modifications ont été demandées par l'intimée après la promesse d'achat d'octobre 2008 mais avant la signature du contrat de vente en mars 2010 puisque les plans modifiés du profil du terrain datent d'avril 2009 et que les travaux y

relatifs ont été terminés au mois de janvier 2010, soit avant la signature du contrat de vente. Par conséquent, ce sont les conditions contenues dans la promesse de vente - et non le contrat de vente intervenu ultérieurement - qui sont applicables aux commandes supplémentaires effectuées par l'intimée pendant cette période.

Conformément à ce qui était prévu, l'intimée a informé F_____ de son désir de modifier le profil du terrain et c'est ce dernier qui est seul intervenu, avec l'accord de l'appelant, auprès de B_____ SA pour que les modifications soient opérées.

Il résulte de la promesse de vente que tous les travaux que l'appelant n'entendait pas prendre en charge - car n'entrant pas dans son budget au vu du prix de vente du bien immobilier - devaient faire l'objet d'un devis accepté par l'intimée avant que les travaux ne débutent. Dès lors que les travaux de modification du profil du terrain ont été effectués avant la conclusion de la vente sans qu'il n'ait été demandé à l'intimée de signer quelque devis que ce soit, il ne saurait être question de lui en faire supporter les coûts. L'intimée a d'ailleurs pu penser de bonne foi que ceux-ci seraient supportés par l'appelant puisqu'elle n'a pas commandé directement ces travaux à B_____ SA et que l'appelant avait déjà accepté de prendre à sa charge plusieurs modifications de travaux qu'elle avait sollicités. En outre, le surcoût résultant de la modification du profil du terrain n'a pas fait l'objet d'un décompte lors de la vente finale, alors qu'ils étaient achevés.

Certes, ce n'est qu'ultérieurement que ces modifications ont été facturées à l'appelant. Il appartenait toutefois à ce dernier de s'assurer auprès B_____ SA que les modifications demandées n'engendreraient pas des coûts supplémentaires et de lui demander un devis pour ces modifications s'il entendait les faire supporter à l'intimée. En omettant de le faire, l'appelant a donc renoncé à mettre ces frais à la charge de cette dernière.

Par conséquent, le jugement sera confirmé sur ce point.

5.2 L'appelant reproche en outre au Tribunal d'avoir considéré qu'il devait prendre en charge les coûts de chargement et d'évacuation des déblais non récupérables et des souches.

Il n'est pas établi que l'intimée ait demandé l'élagage et l'extraction de souches supplémentaires à ce qui était initialement prévu de sorte que le surcoût découlant de ces travaux ne peut lui être imputé.

En outre, même si l'intimée avait demandé ces actes au bureau F_____, à nouveau, il n'est pas prouvé que l'intimée ait accepté un devis valant acceptation de la prise en charge de ces travaux, qui sont intervenus avant la conclusion du contrat de vente et qui sont donc soumis aux conditions contractuelles de la promesse de vente.

Par conséquent, les frais relatifs à l'élagage et l'extraction de souches ne doivent pas être assumés par l'intimée.

Le jugement sera donc également confirmé sur ce point.

5.3 Il en va enfin de même de la réfection du chemin menant à la propriété puisqu'il est établi que ces travaux n'ont pas été réclamés par l'intimée mais par l'architecte de l'immeuble à la demande des riverains. Il n'est, en outre, pas prouvé que ce sont des travaux réclamés par l'intimée qui ont rendu nécessaire la réfection du chemin. Dès lors, même si la réfection du chemin n'a pas été devisée au début des travaux, l'intimée n'a pas à en supporter le coût.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que les frais de réfection du chemin devaient être supportés par l'appelant.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé.
7. Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 8'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 95 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Ils seront partiellement compensés avec l'avance de frais de 5'240 fr. fournie par lui, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera en outre condamné à verser la somme supplémentaire de 2'760 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

L'appelant sera par ailleurs condamné à verser, à titre de dépens d'appel, débours et TVA inclus, la somme de 1'000 fr. à B_____ SA - dès lors que le travail de son conseil était limité à constater que l'appelant ne contestait pas devoir le montant auquel il a été condamné par le Tribunal - et la somme de 6'000 fr. à l'intimée (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 3 mai 2016 par A_____ contre les chiffres 1 et 2 du jugement JTPI/3933/2016 rendu le 22 mars 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17871/2012-16.

Déclare cet appel recevable pour le surplus.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 dit qu'ils sont partiellement compensés avec l'avance de frais de 5'240 fr., qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 2'760 fr. supplémentaire aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

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

Condamne A_____ à payer à B_____ SA la somme de 1'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Audrey MARASCO

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.